



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Knivinge i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Knivinge i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716425-9330 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sockenmarken 3:5	1991-01-01	1991

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4349
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	430
1	p-platser	0
Totalt 52 objekt		4779

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 16 st 3 rok, 26 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Viktoria Wisén	Ordförande	2015-03-19	
Torbjörn Wisén	Ledamot	2016-04-16	
Margareta Ottestig	Ledamot	2021-07-20	
Tommy Sylvan	HSB ledamot	2018-05-04	
Johan Andersson	Ledamot	2017-05-30	
Christian Ströberg	Ledamot	2018-05-04	
Lars-Magnus Jonson	Ledamot	2017-05-30	
Bodil Ekholm	Suppleant	2021-07-20	2023-05-04
Jenny Lundgren	Suppleant	2021-07-20	
Staffan Orthin	Suppleant	2023-05-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Johan Andersson, Christian Ströberg, Torbjörn Visén och Viktoria Wisén samt suppleant Jenny Lundgren.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av Margareta Ottestig, Tommy Sylvan, Christian Ströberg och Viktoria Wisén.

Revisorer har varit: Gita Dagmalm vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Anne-Kristine Onmalm (sammankallande) vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-29 för att byta stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Årets underhåll:

Ny utrustning har installerats i undercentralen för att säkra en framtida robust leverans av fjärrvärme och vatten till våra fastigheter.

Områdets alla element har fått nya termostater för att spara energi och få till en jämnare värme i våra bostäder.

Förstukvistar på områdets låga hus samt vindskivor på garagen har målats och skadat virke har bytts ut.

En igensatt dagvattenbrunn har grävts upp och ersatts med en ny, samtidigt har ny asfalt lagts på flera platser i området där det fanns större skador.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

De senaste åren har fläktsystem bytts ut, alla bostadshus har målats om och skada panel har ersatts med nytt virke.

Tak har tvättats och behandlats mot ny åväxt av mossor.

Ny utrustning har installerats i undercentralen och de första elbilsladdarna har installerats.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Ytterdörrar och förrådsdörrar ska målats och obligatorisk ventilationskontroll (OVK) ska genomföras i alla fastigheter.

Möjligheterna att ladda elbil i området byggs ut successivt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	361	367	380	392	359
Skuldsättning, kr/kvm	7 980	8 063	8 142	8 204	8 267
Räntekänslighet, %	11	11	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	132	145	142	131	134
Årsavgifter, kr/kvm	838	813	813	813	813
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	99	99	99	98
Totala intäkter, kr/kvm	864	825	822	824	828
Nettoomsättning, tkr	4 020	3 906	3 926	3 897	3 898
Resultat efter finansiella poster, tkr	462	-151	634	829	-211
Soliditet, %	23	22	22	21	20

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta

ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 614 012	0	0	5 614 012
Underhållsfond, kr	367 260	0	-148 805	218 455
S:a bundet eget kapital, kr	5 981 272	0	-148 805	5 832 467
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 248 469	-150 793	148 805	5 246 481
Årets resultat, kr	-150 793	150 793	462 304	462 304
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 097 676	0	611 109	5 708 785
S:a eget kapital, kr	11 078 948	0	462 304	11 541 252

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 181 000 kr samt ianspråktagande skett med 329 805 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 097 676
Årets resultat, kr	462 304
Reservation till underhållsfond, kr	-181 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	329 805
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 708 785

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 708 785
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 019 520	3 906 370
Övriga rörelseintäkter	Not 3	111 508	35 712
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 131 028	3 942 082
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 494 662	-1 503 659
Underhåll enligt plan	Not 5	-329 805	-977 468
Övriga externa kostnader	Not 6	-155 416	-169 627
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-175 573	-192 303
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-935 102	-928 247
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 090 558	-3 771 304
RÖRELSERESULTAT		1 040 470	170 778
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		159 025	47 292
Räntekostnader och liknande resultatposter		-737 056	-366 593
Övriga finansiella poster		-135	-2 270
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-578 166	-321 571
ÅRETS RESULTAT		462 304	-150 793

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	44 555 428	44 198 654
Inventarier och installationer	Not 10	25 761	28 981
Pågående nyanläggningar	Not 11	27 125	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>44 608 314</u>	<u>44 227 635</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>44 608 814</u>	<u>44 228 135</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 361	32 194
Avräkningskonto HSB		1 198 859	1 145 487
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	0	16 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	107 940	99 658
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 329 161</u>	<u>1 294 153</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	4 500 000	5 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>4 500 000</u>	<u>5 000 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	8 416	8 416
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>8 416</u>	<u>8 416</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 837 577</u>	<u>6 302 569</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>50 446 391</u>	<u>50 530 704</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	5 614 012	5 614 012	
Fond för yttre underhåll	218 455	367 260	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>5 832 467</u>	<u>5 981 272</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	5 246 481	5 248 469	
Årets resultat	462 304	-150 793	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>5 708 785</u>	<u>5 097 676</u>	
Summa eget kapital	<u>11 541 252</u>	<u>11 078 948</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	<u>2 746 568</u>	<u>20 646 568</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>2 746 568</u>	<u>20 646 568</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	35 387 522	17 887 522
Medlemmarnas inre fond	Not 18	6 720	6 720
Leverantörsskulder		149 542	252 055
Aktuell skatteskuld	Not 19	56 874	113 504
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	3 619	8 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	554 293	536 815
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>36 158 570</u>	<u>18 805 188</u>
Summa skulder		<u>38 905 138</u>	<u>39 451 756</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>50 446 391</u>	<u>50 530 704</u>	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 040 470	170 778
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	935 102	928 247
	<u>1 975 572</u>	<u>1 099 025</u>
Erhållen ränta	153 150	47 000
Erlagd ränta	-694 435	-360 579
Övriga poster	-135	-2 270
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 434 152</u>	<u>783 176</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	24 240	-6 883
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-189 238	180 198
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 269 154</u>	<u>956 492</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 315 781	83 157
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-32 201
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 315 781</u>	<u>50 956</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-400 000	-375 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-400 000</u>	<u>-375 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-446 627	632 448
Likvida medel vid årets början	6 153 903	5 521 456
Likvida medel vid årets slut	<u>5 707 276</u>	<u>6 153 903</u>
	-446 627	632 448

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	25 197 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 493 560	3 391 776
Årsavgifter lokaler	509 980	495 128
Hysesintäkt garage och bilplatser	900	900
Konsumtionsavgift el	9 651	6 509
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 429	12 057
	4 019 520	3 906 370
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	6 250	0
Elstöd	16 637	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	86 202	33 035
Medlemsbonus HSB Östergötland	2 419	2 677
	111 508	35 712
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-23 508	-8 528
El	-76 145	-102 451
Uppvärmning	-408 373	-447 838
Vatten	-146 685	-140 677
Renhållning	-113 866	-112 925
TV, bredband, iptelefoni	-28 124	-28 051
Förvaltningskostnader	-162 945	-169 006
Försäkringar	-78 031	-72 247
Fastighetsskatt	-448 862	-413 648
Övriga driftskostnader	-8 123	-8 288
	-1 494 662	-1 503 659
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-329 805	-977 468
	-329 805	-977 468
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 625	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-102 413	-96 553
Kostnader överlåtelse och panter	-4 841	-11 588
Föreningsverksamhet	-1 058	-25 880
Medlemsavgifter HSB	-20 400	-20 400
Stämma och styrelse	-12 079	-3 957
	-155 416	-169 627
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-41 400	-47 900
Vicevärdsarvode	-54 000	-58 000
Övriga arvoden	-56 000	-56 000
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-21 673	-23 403
Utbildning	0	-4 500
	-175 573	-192 303
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-931 882	-925 027
Installationer och inventarier	-3 220	-3 220
	-935 102	-928 247

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2111

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 522 802	63 522 802
Årets försäljning, utrantering byggnad	-562 046	0
Årets investering byggnader	1 288 656	0
Ingående anskaffningsvärde mark	3 200 000	3 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 449 412	66 722 802

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-22 524 148	-21 599 121
Årets försäljning, utrantering byggnad	562 046	0
Årets avskrivningar byggnader	-931 882	-925 027
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 893 984	-22 524 148

Utgående redovisat värde

44 555 428 44 198 654

Redovisade värden byggnader

41 355 428 40 998 654

Redovisade värden mark

3 200 000 3 200 000

Fastighetsbeteckning: Sockenmarken 3:5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1991	38 482 000	22 850 000	61 332 000	61 332 000
		38 482 000	22 850 000	61 332 000	61 332 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	40 811 000	40 811 000
Summa ställda säkerheter	40 811 000	40 811 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	32 201	0
Årets investeringar	0	32 201
Utgående anskaffningsvärden	32 201	32 201

Ingående avskrivningar

-3 220 0

Årets avskrivningar

-3 220 -3 220

Utgående avskrivningar

-6 440 -3 220

Utgående redovisat värde

25 761 28 981

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	83 157
Årets Investering	27 125	0
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-83 157
Utgående värde pågående nyanläggningar	27 125	0

Pågående nyanläggningar avser laddstolpar och planeras vara klart våren 2024.

	2023-12-31	2022-12-31				
Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV						
Medlemsandel HSB	500	500				
	500	500				
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR						
Övriga kortfristiga fordringar	0	16 814				
	0	16 814				
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER						
Upplupna ränteintäkter	14 625	8 750				
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 315	90 908				
	107 940	99 658				
Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR						
	Räntesats	Konv.datum				
HSB Östergötland	3,9%	2024-02-29				
	4 500 000	5 000 000				
	4 500 000	5 000 000				
Not 16 BANK						
Swedbank	8 416	8 416				
	8 416	8 416				
Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT						
	Låneinstitut	Räntebörda	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek		0,85%	2024-12-01	17 800 000	100 000
	Stadshypotek		4,75%	2024-02-28	17 487 522	200 000
	Stadshypotek		0,81%	2025-09-30	2 846 568	100 000
					38 134 090	400 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 746 568
	Nästa års amortering av långfristig skuld					100 000
	Lån som ska konverteras inom ett år					35 287 522
	Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					35 387 522
	Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,14%
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 600 000
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					36 134 090
	Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND						
Ingående värde	6 720	7 358				
Uttag	0	-638				
	6 720	6 720				
Not 19 AKTUELL SKATTESKULD						
Årets beräknade skatteskuld	56 874	113 504				
	56 874	113 504				
Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER						
Personalens källskatt	2 700	2 700				
Arbetsgivaravgifter	919	919				
Övriga kortfristiga skulder	0	4 953				
	3 619	8 572				

2023-12-31

2022-12-31

Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	86 444	43 823
Förutbetalda årsavgifter och hyror	454 849	414 564
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 000	78 428
	554 293	536 815

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Christian Ströberg

.....
Johan Andersson

.....
Lars-Magnus Jonson

.....
Margareta Ottestig

.....
Tommy Sylvan

.....
Torbjörn Wisén

.....
Viktoria Wisén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
BoRevision i Sverige AB

.....
Gita Dagmalm

Revisor vald av föreningsstämman

.....
Niclas Wärenfeldt

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Knivinge i Linköping, org.nr. 716425-9330

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Knivinge i Linköping för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Knivinge i Linköping för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gita Dagmalm
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.