



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Kvinneby i Linköping



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kvinneby i Linköping med säte i Linköping org.nr. 722000-3078 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nyponbusken 2	1970-01-01	1970
Nyponrosen 1	1970-01-01	1970
Nyponrosen 2	1970-01-01	1970
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Östgöta Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
232	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20880
3	lokaler (förråd)	45
153	garageplatser	0
100	p-platser	0
Totalt 488 objekt		20925

Föreningens lägenheter fördelas på: 224 st 0 rok, 5 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Linköping Nyponrosen GA:1	G:A		10 / 100	Väg

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Nils-Åke Wiström	Ordförande	2019-05-15	2023-04-20
Kristina Bladh	Ordförande	2023-04-20	
Kristina Bladh	Ledamot	2018-05-15	
Åke Grahn	Ledamot	2022-06-20	
Barbro Kjellgren	Ledamot	2018-05-15	
Erik Stöök	Ledamot	2023-04-20	
Morgan Käll	Ledamot	2021-05-22	
Helene Ahlström	Ledamot	2019-05-15	
Per-Erik Cardell	Ledamot	2017-05-30	
Claes-Lennart Johnston	Suppleant	2022-06-20	
Lena Ahlgren	Suppleant	2020-07-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöter: Per-Erik Cardell, Helene Ahlström, Morgan Käll och Åke Grahn samt suppleaterna Claes Lennart Johnston och Lena Ahlgren.

Styrelsen har under året hållit 19 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av Erik Stöök, Kristina Bladh och Per-Erik Cardell.

Revisorer har varit: Anders Christoffersen med Nils-Åke Wiström som suppleant valda av föreningen, samt en revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Stig Gustafsson (sammankallande), Bernt Pettersson samt Solveig Hellstrand, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie årsstämma höll 2023-04-20 och det var 86 röstberättigade närvarande.

Extra årsstämma höll 2023-09-30 och det var 59 röstberättigade närvarande.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-08-29.

Utförda åtgärder under räkneskapsåret

- Byte armaturer garage, källarnedgångar
- Garageavtal

- Uteplatsavtal
- Renovering av tvättstuga 3
- Stängt tvättstuga 4 och 8
- Uppförande av ny gemensam uteplats, borttag av 1 sandlåda ojämna sidan och komplettering staket tidigare uteplatser 2 st.
- Extra stämma byte av stadgar.
- Upphandling ny förvaltning
- Ny offertförfrågan på fönsterbyte

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- Brandöversyn
- Fönsterbyte
- Panelbyte
- Diverse målningsarbeten i tvättstugor
- Garageportar resterande som inte ä bytta.
- Översyn kabel tv avtal
- Skyddsrum besiktning
- Golv tvättstuga 7
- Översyn domän temperaturgivare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 329 och under året har det tillkommit 17 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 330.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	190	125	107	143	111
Skuldsättning, kr/kvm	615	621	628	635	642
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	616	623	629	636	643
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	217	219	223	185	185
Årsavgifter, kr/kvm	569	517	502	488	478
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	92	93	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	631	563	536	522	515
Nettoomsättning, tkr	12 711	11 677	11 175	10 849	10 642
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 712	611	681	2 253	1 586
Soliditet, %	60	56	55	55	51

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 149 908	0	0	1 149 908
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 800 566	0	-485 896	7 314 670
S:a bundet eget kapital, kr	8 950 474	0	-485 896	8 464 578
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 687 403	611 472	485 896	11 784 771
Årets resultat, kr	611 472	-611 472	2 728 497	2 728 497
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 298 875	0	3 214 393	14 513 268
S:a eget kapital, kr	20 249 349	0	2 728 497	22 977 846

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 99 000 kr samt ianspråktagande skett med 584 896 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	11 298 875
Årets resultat, kr	2 728 497
Reservation till underhållsfond, kr	-99 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	584 896
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 513 268

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	14 513 268

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	12 710 436	11 677 356
Övriga rörelseintäkter	Not 3	501 689	98 720
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		13 212 125	11 776 076
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-8 186 317	-8 156 344
Underhåll enligt plan	Not 5	-584 896	-1 472 087
Övriga externa kostnader	Not 6	-707 467	-681 086
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-278 087	-219 232
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-662 696	-535 459
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-10 419 463	-11 064 208
RÖRELSERESULTAT		2 792 663	711 868
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		147 927	24 017
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 093	-124 412
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-64 166	-100 395
ÅRETS RESULTAT		2 728 497	611 472

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	27 642 697	28 293 661
Inventarier och installationer	Not 10	105 591	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	32 025	269 100
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>27 780 313</u>	<u>28 562 761</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>27 780 313</u>	<u>28 562 761</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	3 756
Avräkningskonto HSB		4 113 997	4 650 841
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	45 398	128 523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	487 231	441 932
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 646 627</u>	<u>5 225 052</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	2 200 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>0</u>	<u>2 200 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	5 965 059	10 503
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>5 965 059</u>	<u>10 503</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>10 611 686</u>	<u>7 435 555</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>38 391 999</u>	<u>35 998 316</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 149 908	1 149 908
Fond för yttre underhåll		7 314 670	7 800 566
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>8 464 578</u>	<u>8 950 474</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 784 771	10 687 403
Årets resultat		2 728 497	611 472
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>14 513 268</u>	<u>11 298 875</u>
Summa eget kapital		<u>22 977 846</u>	<u>20 249 349</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	4 617 774	7 509 383
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>4 617 774</u>	<u>7 509 383</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	8 247 385	5 491 016
Leverantörsskulder		781 637	1 526 448
Aktuell skatteskuld	Not 17	62 232	45 992
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	113 248	86 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 591 877	1 089 340
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>10 796 379</u>	<u>8 239 584</u>
Summa skulder		<u>15 414 153</u>	<u>15 748 967</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>38 391 999</u>	<u>35 998 316</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 792 663	711 868
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	662 696	535 459
	<u>3 455 359</u>	<u>1 247 327</u>
Erhållen ränta	137 888	25 300
Erlagd ränta	-163 532	-125 530
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>3 429 715</u>	<u>1 147 096</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	51 621	-140 554
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	2 508 234	5 598 970
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>5 989 569</u>	<u>6 605 513</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter, omklassifisering	237 075	-2 647 789
Investeringar i maskiner/inventarier	-117 323	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>119 752</u>	<u>-2 647 789</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 891 609	-5 633 596
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-2 891 609</u>	<u>-5 633 596</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 217 712	-1 675 872
Likvida medel vid årets början	6 861 344	8 537 216
Likvida medel vid årets slut	10 079 056	6 861 343
	<u>3 217 712</u>	<u>-1 675 872</u>

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 maskiner och inventarier: 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	2 686 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	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	11 881 572	10 797 279
Hysesintäkt lokaler	8 856	8 856
Hysesintäkt garage och bilplatser	744 450	745 050
Hysesintäkt övrigt	7 600	6 600
Konsumtionsavgift el	5 611	16 125
Försäljning egenproducerad el	36 205	76 044
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	26 142	26 721
Övriga fakturerade kostnader	0	680
	12 710 436	11 677 356
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	76 874	10 269
Elstöd	381 478	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	27 024	74 104
Skattereduktion förnybar el	16 313	14 347
	501 689	98 720
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-293 843	-353 072
El	-1 598 750	-1 778 622
Uppvärmning	-2 552 052	-2 405 105
Vatten	-399 705	-392 769
Renhållning	-301 728	-270 500
TV, bredband, iptelefoni	-187 397	-182 946
Förvaltningskostnader	-1 826 996	-1 758 193
Försäkringar	-380 589	-356 206
Fastighetsskatt	-429 258	-413 018
Övriga driftskostnader	-215 997	-245 914
	-8 186 317	-8 156 344
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-584 896	-1 472 087
	-584 896	-1 472 087
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-31 750	-30 069
Övriga förvaltningskostnader	-582 763	-555 371
Kostnader överlåtelse och panter	-25 201	-41 734
Föreningsverksamhet	-8 000	-7 000
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-17 195	-13 669
Förbrukningsinventarier	-14 885	-997
Stämma och styrelse	-27 674	-32 246
	-707 467	-681 086
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-182 347	-154 375
Övriga arvoden	-42 360	-24 447
Övriga personalkostnader	-1 854	-1 791
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-43 727	-35 619
Utbildning	-4 800	0
	-278 087	-219 232
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-650 964	-535 459
Installationer och inventarier	-11 732	0
	-662 696	-535 459

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2090

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 247 557	33 739 421
Omklassificering	0	4 562 793
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-433 345
Årets investering byggnader	0	2 378 688
Ingående anskaffningsvärde mark	1 685 780	1 685 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 933 337	41 933 337

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-13 639 676	-13 537 562
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	433 345
Årets avskrivningar byggnader	-650 964	-535 459
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 290 640	-13 639 676

Utgående redovisat värde

27 642 697 28 293 661

Redovisade värden byggnader	25 956 917	26 607 881
Redovisade värden mark	1 685 780	1 685 780

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder/lokaler hyreshus	1970	194 977 000	89 084 000	284 061 000	284 061 000
		194 977 000	89 084 000	284 061 000	284 061 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	26 773 000	26 773 000
Summa ställda säkerheter	26 773 000	26 773 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	117 323	0
Utgående anskaffningsvärden	117 323	0

Årets avskrivningar	-11 732	0
Utgående avskrivningar	-11 732	0

Utgående redovisat värde

105 591 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	269 100	4 562 793
Omklassificering till Inventarier och installationer	-237 075	-4 293 693
Utgående värde pågående nyanläggningar	32 025	269 100

Pågående nyanläggningar avser fönsterbyte. Och planeras vara klart 2026. Till en total utgift av ca 30 miljoner.

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	75	11
Övriga kortfristiga fordringar	45 323	128 512
Övriga kortfristiga fordringar	45 398	128 523

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	13 889	3 850
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	473 342	438 082
	487 231	441 932

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

HSB Östergötland	0	2 200 000
	0	2 200 000

Not 15 BANK

Svenska Handelsbanken	5 003 687	10 503
Avräkningskonto	961 372	0
	5 965 059	10 503

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,02%	2025-01-30	4 668 382	50 608
Stadshypotek		4,85%	2024-02-01	2 691 184	32 228
Stadshypotek		4,77%	2024-01-02	2 664 592	29 360
Stadshypotek		1,06%	2024-06-01	2 841 001	30 384
				12 865 159	142 580

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 617 774**

Nästa års amortering av långfristig skuld	50 608
Lån som ska konverteras inom ett år	8 196 777
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	8 247 385

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,93%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	570 320
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	12 152 259
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	62 232	45 992
	62 232	45 992

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	65 908	52 500
Arbetsgivaravgifter	42 273	34 288
Övriga kortfristiga skulder	5 067	0
	113 248	86 788

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	63 444	14 883
Förutbetalda årsavgifter och hyror	961 372	1 050 707
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	567 061	23 750
	1 591 877	1 089 340

2023-12-31

2022-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Barbro Kjellgren

.....
Erik Stöök

.....
Helene Ahlström

.....
Kristina Bladh

.....
Morgan Käll

.....
Per-Erik Cardell

.....
Åke Grahn

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

.....
Anders Christoffersen

Revisor vald av föreningsstämman

.....
Niclas Wärenfeldt

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvinneby i Linköping, org.nr. 722000-3078

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvinneby 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 Brf Kvinneby 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

Anders Christoffersen
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.