



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB bnf Idrottstävlingen i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Idrottstävlingen i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716425-9819 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2023-11-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

| Fastighet          | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------------|--------------|----------------------|
| Idrottstävlingen 1 | 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 i föreningens fastighetsförsäkring.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 14                       | lokaler (hyresrätt)                   | 405                      |
| 186                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 15774                    |
| 169                      | garageplatser                         | 0                        |
| 14                       | p-platser                             | 0                        |
| <b>Totalt 383 objekt</b> |                                       | <b>16179</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 50 st 2 rok, 78 st 3 rok, 42 st 4 rok, 12 st 5 rok.

**Styrelsens sammansättning**

| Namn                | Roll        | Fr.o.m.    |
|---------------------|-------------|------------|
| Christer Örnholt    | Ordförande  | 2021-05-27 |
| Marie Andersson     | HSB Ledamot | 2020-10-07 |
| Susanne Roos        | Ledamot     | 2018-08-29 |
| Bo Sjögren          | Ledamot     | 2018-08-29 |
| Jan Widh            | Ledamot     | 2021-05-27 |
| Kjell Andersson     | Ledamot     | 2023-05-15 |
| Andrea Dahl         | Ledamot     | 2022-05-30 |
| Lise-Lott Andersson | Suppleant   | 2022-12-14 |
| Anders Kings        | Suppleant   | 2022-05-30 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jan Widh, Bo Sjögren och Andrea Dahl samt suppleant Liselotte Andersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av Christer Örnholt, Jan Widh, Kjell Andersson och Andrea Dahl.

Revisorer har varit Fredrik Löfstedt med Johannes Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit Linda Solman (sammankallande) samt Lars Sandequist, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15, på stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-17, på stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-06.

P.g.a. det osäkra konjunkturläget när det gäller räntor och energikostnader så har föreningen under räkenskapsåret flyttat flera planerade åtgärder till kommande år och inriktat sig på löpande underhåll.

Åtgärder: Renovering och service av cirkulationspumpar i undercentral, Byte av fläktagregat i höghusen. Byte av flertal fläktagregat och värmeväxlare i låghusen. OVK pågår vid årsslutet och kommer att slutföra under första kvartalet 2023. Städning av garage som innefattar rengöring av väggar och synliga rörledningar. Uppgradering av hissars elektronik.

Nya balkonger på låghusen. Nya garageportar på ute-garage.

Vidare har HSB:s nya stadgar antagits 2023.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål   |
|-------|---|
| 2023  | Nya balkonger på låghusen.  |
| 2023  | Nya portar på ute-garage.   |
| 2021  | Upprustning av utemiljön, med bla nya grillplatser och upprustade lekplatser. |
| 2020  | Takrengöring, Laddplatser, väggstegar på låghus, nya garageportar.            |
| 2019  | Golvrenovering av garage, laddplatser i garage, OVK, fläktagregat i låghus.   |
| 2018  | Mordernisering av hissar. Beviljas klimatklivet för laddplatser.              |
| 2017  | Trapphusbelysning, nödbelysning i garage.                                     |
| 2016  | Underjordsbehållare för sophantering.   |

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

| Årtal | Ändamål                               |
|-------|---------------------------------------|
| 2027  | Byta av säkerhetsdörrar och låssystem |
| 2026  | Målning trapphus, källare.            |
| 2025  | Målning av uteförråd.                 |
| 2025  | Relining av avloppsrör                |
| 2024  | Renovering av dagis Blåsippan         |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 258 och under året har det tillkommit 16 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 264.



## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 341    | 400    | 445    | 448    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 7 621  | 7 715  | 7 829  | 7 938  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 7 817  | 7 913  | 8 030  | 8 142  |
| Räntekänslighet, %                     | 9      | 10     | 10     | 10     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 171    | 167    | 159    | 144    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 827    | 827    | 827    | 827    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 88     | 88     | 89     | 89     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 918    | 912    | 907    | 905    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 14 678 | 14 576 | 14 565 | 14 536 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 116  | 2 128  | 2 751  | 141    |
| Soliditet, %                           | 25     | 25     | 24     | 22     |

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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |   |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 22 076 888                 | 0   | 0                         | 22 076 888                 |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 1 378 167                  | 0   | 0                         | 1 378 167                  |
| Underhållsfond, kr                    | 6 042 687                  | 0   | -150 859                  | 5 891 828                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>29 497 742</b>          | <b>0</b>  | <b>-150 859</b>           | <b>29 346 883</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |   |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 10 365 903                 | 2 128 164   | 150 859                   | 12 644 926                 |
| Årets resultat, kr                    | 2 128 164                  | -2 128 164  | 1 116 096                 | 1 116 096                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>12 494 067</b>          | <b>0</b>  | <b>1 266 955</b>          | <b>13 761 022</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>41 991 809</b>          | <b>0</b>  | <b>1 116 096</b>          | <b>43 107 905</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 758 000 kr samt ianspråktagande skett med 908 859 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 | 12 494 068        |
| Årets resultat, kr                                  | 1 116 096         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -758 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 908 859           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>13 761 023</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>13 761 023</b> |
|------------------------------------|-------------------|

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

## RESULTATRÄKNING

|  |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning  | Not 2 | 14 677 786               | 14 575 585               |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 181 511                  | 185 537                  |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                               |       | <b>14 859 297</b>        | <b>14 761 123</b>        |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader  | Not 4 | -6 610 714               | -6 437 213               |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | -908 859                 | -857 296                 |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 6 | -477 632                 | -516 332                 |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -272 786                 | -259 747                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -3 484 702               | -3 484 699               |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                              |       | <b>-11 754 692</b>       | <b>-11 555 286</b>       |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                     |       | <b>3 104 605</b>         | <b>3 205 836</b>         |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 373 154                  | 96 042                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -2 358 513               | -1 172 994               |
| Övriga finansiella poster                                  |       | -3 150                   | -720                     |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                            |       | <b>-1 988 509</b>        | <b>-1 077 672</b>        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                      |       | <b>1 116 096</b>         | <b>2 128 164</b>         |

**BALANSRÄKNING**

|  |        | 2023-12-31                | 2022-12-31                |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                           |                           |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                           |                           |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                           |                           |
| Byggnader och mark                             | Not 9  | 152 204 329               | 155 599 231               |
| Inventarier och installationer                 | Not 10 | 216 046                   | 305 846                   |
| Pågående nyanläggningar                        | Not 11 | 2 291 029                 | 0                         |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |        | <u>154 711 404</u>        | <u>155 905 077</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                           |                           |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 12 | 500                       | 500                       |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <u>500</u>                | <u>500</u>                |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <u><b>154 711 904</b></u> | <u><b>155 905 577</b></u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                           |                           |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                           |                           |
| Hyses- och avgiftsfordringar                   |        | 500                       | 34 085                    |
| Avräkningskonto HSB                            |        | 4 251 992                 | 3 048 296                 |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | Not 13 | 5 460                     | 20 439                    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 14 | 341 616                   | 306 076                   |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |        | <u>4 599 568</u>          | <u>3 408 896</u>          |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |        |                           |                           |
| Övriga kortfristiga placeringar                | Not 15 | 11 100 000                | 10 500 000                |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i>          |        | <u>11 100 000</u>         | <u>10 500 000</u>         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <u><b>15 699 568</b></u>  | <u><b>13 908 896</b></u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <u><b>170 411 473</b></u> | <u><b>169 814 473</b></u> |



# BALANSRÄKNING

|  |        | 2023-12-31                | 2022-12-31                |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                           |                           |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                           |                           |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                           |                           |
| Medlemsinsatser                              |        | 22 076 888                | 22 076 888                |
| Upplåtelseavgifter                           |        | 1 378 167                 | 1 378 167                 |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 5 891 828                 | 6 042 687                 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |        | <u>29 346 883</u>         | <u>29 497 742</u>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                           |                           |
| Balanserat resultat                          |        | 12 644 927                | 10 365 903                |
| Årets resultat                               |        | 1 116 096                 | 2 128 164                 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |        | <u>13 761 022</u>         | <u>12 494 068</u>         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b><u>43 107 905</u></b>  | <b><u>41 991 810</u></b>  |
| <b>Skulder</b>                               |        |                           |                           |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16 | <u>34 307 250</u>         | <u>72 815 437</u>         |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            |        | <u>34 307 250</u>         | <u>72 815 437</u>         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16 | 88 994 164                | 51 999 311                |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 17 | 364 174                   | 364 174                   |
| Leverantörsskulder                           |        | 1 706 589                 | 1 020 495                 |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 18 | 87 640                    | 53 767                    |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 19 | 52 461                    | 36 690                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 1 791 290                 | 1 532 790                 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            |        | <u>92 996 318</u>         | <u>55 007 227</u>         |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b><u>127 303 568</u></b> | <b><u>127 822 664</u></b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b><u>170 411 473</u></b> | <b><u>169 814 473</u></b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Rörelseresultat   | 3 104 605                | 3 205 836                |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar   | 3 484 702                | 3 484 699                |
|   | <u>6 589 307</u>         | <u>6 690 535</u>         |
| Erhållen ränta  | 355 454                  | 90 500                   |
| Erlagd ränta  | -2 163 980               | -1 125 318               |
| Övriga poster   | -3 150                   | -720                     |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <u>4 777 631</u>         | <u>5 654 997</u>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | 30 724                   | -6 979                   |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | 799 705                  | 148 759                  |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>   | <u>5 608 060</u>         | <u>5 796 777</u>         |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter   | -2 291 029               | 0                        |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <u>-2 291 029</u>        | <u>0</u>                 |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>  |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | -1 513 334               | -1 855 252               |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <u>-1 513 334</u>        | <u>-1 855 252</u>        |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>1 803 696</b>         | <b>3 941 525</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | 13 548 296               | 9 606 771                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | 15 351 992               | 13 548 296               |
|   | <u>1 803 696</u>         | <u>3 941 526</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 | 44 645 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.

|   | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                  |                   |                   |
| Årsavgifter bostäder                          | 13 050 576        | 13 050 576        |
| Hysesintäkt lokaler                           | 860 528           | 777 264           |
| Hysesintäkt garage och bilplatser             | 647 862           | 646 650           |
| Hysesintäkt övrigt                            | 53 430            | 38 630            |
| Konsumtionsavgift el                          | 9 560             | 15 310            |
| Konsumtionsavgift värme                       | -1 800            | -1 800            |
| Intäkt andrahandsupplåtelse                   | 12 956            | 0                 |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning       | 26 298            | 36 643            |
| Övriga fakturerade kostnader                  | 18 376            | 12 312            |
|   | <b>14 677 786</b> | <b>14 575 585</b> |
| <b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>           |                   |                   |
| Försäkringsersättning                         | 0                 | 60 741            |
| Elstöd  | 137 192           | 0                 |
| Övriga primära intäkter och ersättningar      | 37 528            | 127 363           |
| Medlemsbonus HSB Ostergötland                 | 6 791             | -2 567            |
|   | <b>181 511</b>    | <b>185 537</b>    |
| <b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>                  |                   |                   |
| Reparationer                                  | -779 356          | -848 107          |
| Sotning                                       | -7 548            | -3 757            |
| El  | -540 616          | -646 252          |
| Uppvärmning                                   | -1 822 498        | -1 682 422        |
| Vatten  | -396 227          | -369 817          |
| Renhållning                                   | -378 309          | -356 072          |
| Bevakningskostnader                           | -4 605            | -4 484            |
| TV, bredband, iptelefoni                      | -344 990          | -344 688          |
| Hissar serviceavtal & besiktning              | -114 584          | -150 486          |
| Förvaltningskostnader                         | -1 275 619        | -1 076 208        |
| Försäkringar                                  | -201 959          | -190 126          |
| Fastighetsskatt                               | -623 718          | -591 931          |
| Övriga driftskostnader                        | -120 684          | -172 865          |
|   | <b>-6 610 714</b> | <b>-6 437 213</b> |
| <b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>            |                   |                   |
| Underhåll övrigt                              | -908 859          | -857 296          |
|   | <b>-908 859</b>   | <b>-857 296</b>   |
| <b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>         |                   |                   |
| Externt revisionsarvode                       | -17 276           | -16 794           |
| Övriga förvaltningskostnader                  | -318 544          | -314 497          |
| Kostnader överlåtelse och pant                | -23 954           | -44 275           |
| Föreningsverksamhet                           | -1 928            | -8 277            |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -20 904           | -20 136           |
| Förbrukningsinventarier                       | -2 247            | -33 189           |
| Medlemsavgifter HSB                           | -74 400           | -74 400           |
| Stämman och styrelse                          | -18 380           | -3 465            |
| Arrende, hyra, leasing                        | 0                 | -1 300            |
|   | <b>-477 632</b>   | <b>-516 332</b>   |

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b> |                          |                          |
| Arvode till styrelsen                      | -81 705                  | -86 090                  |
| Vicevärdsarvode                            | -138 160                 | -122 000                 |
| Övriga arvoden                             | -3 540                   | -5 700                   |
| Revisionsarvode                            | -4 775                   | -4 600                   |
| Sociala avgifter                           | -41 772                  | -41 357                  |
| Utbildning                                 | -2 834                   | 0                        |
|  | <b>-272 786</b>          | <b>-259 747</b>          |
| <b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>                 |                          |                          |
| Byggnader                                  | -3 394 902               | -3 394 899               |
| Installationer och inventarier             | -89 800                  | -89 800                  |
|  | <b>-3 484 702</b>        | <b>-3 484 699</b>        |

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2112

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader 238 575 324 238 575 324

Ingående anskaffningsvärde mark 8 875 000 8 875 000

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 247 450 324 247 450 324****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -91 851 093 -88 456 194

Årets avskrivningar byggnader -3 394 902 -3 394 899

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -95 245 995 -91 851 093****Utgående redovisat värde****152 204 329 155 599 231**

Redovisade värden byggnader

143 329 329 146 724 231

Redovisade värden mark

8 875 000 8 875 000

**Fastighetsbeteckning:** Idrottstävlingen 1

| Taxeringsvärde            | Värdeår | Byggnad            | Mark              | Totalt             | Föreg år           |
|---------------------------|---------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder småhus           | 1992    | 50 648 000         | 37 979 000        | 88 627 000         | 88 627 000         |
| Bostäder/lokaler hyreshus | 1992    | 140 030 000        | 47 000 000        | 187 030 000        | 187 030 000        |
|                           |         | <b>190 678 000</b> | <b>84 979 000</b> | <b>275 657 000</b> | <b>275 657 000</b> |

**Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning 164 000 000 164 000 000

**Summa ställda säkerheter 164 000 000 164 000 000****Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden 897 993 897 993

Utgående anskaffningsvärden 897 993 897 993

Ingående avskrivningar

-592 147 -502 347

Årets avskrivningar

-89 800 -89 800

Utgående avskrivningar

-681 947 -592 147

**Utgående redovisat värde****216 046****305 846**

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

**Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Årets Investering 2 291 029 0

Utgående värde pågående nyanläggningar **2 291 029 0**

Pågående nyanläggningar avser Balkongrenovering samt Renovering av Blåsippan och planeras vara klar 2024.

**Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB 500 500

**500 500**



|  | 2023-12-31         | 2022-12-31        |                    |                                 |         |
|--|--------------------|-------------------|--------------------|---------------------------------|---------|
| <b>Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>                             |                    |                   |                    |                                 |         |
| Skattekonto  | 5 460              | 20 439            |                    |                                 |         |
|  | <b>5 460</b>       | <b>20 439</b>     |                    |                                 |         |
| <b>Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>               |                    |                   |                    |                                 |         |
| Upplupna ränteintäkter   | 36 075             | 18 375            |                    |                                 |         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      | 305 541            | 287 701           |                    |                                 |         |
|  | <b>341 616</b>     | <b>306 076</b>    |                    |                                 |         |
| <b>Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>                                   |                    |                   |                    |                                 |         |
|  | <b>Räntesats</b>   | <b>Konv.datum</b> |                    |                                 |         |
| HSB Östergötland   | 3,9%               | 2024-02-29        |                    |                                 |         |
|  | 11 100 000         | 10 500 000        |                    |                                 |         |
|  | <b>11 100 000</b>  | <b>10 500 000</b> |                    |                                 |         |
| <b>Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>                                |                    |                   |                    |                                 |         |
|  | <b>Räntesats</b>   | <b>Konv.datum</b> | <b>Belopp</b>      | <b>Nästa års<br/>amortering</b> |         |
| Nordea Hypotek   | 0,54%              | 2024-11-20        | 22 313 467         | 140 000                         |         |
| Nordea Hypotek   | 3 månaders rörligt | 4,55%             | 2024-05-10         | 29 347 607                      | 640 000 |
| Nordea Hypotek   |                    | 0,59%             | 2025-01-22         | 21 380 872                      | 200 000 |
| SBAB   |                    | 0,61%             | 2024-10-16         | 15 820 000                      | 220 000 |
| SBAB   | 3 månaders rörligt | 4,53%             | 2024-03-08         | 21 138 370                      | 244 246 |
| SBAB   |                    | 0,93%             | 2025-05-09         | 13 301 098                      | 174 720 |
|  |                    |                   | <b>123 301 414</b> | <b>1 618 966</b>                |         |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           |                    |                   |                    | <b>34 307 250</b>               |         |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                                |                    |                   |                    | 374 720                         |         |
| Lån som ska konverteras inom ett år                                      |                    |                   |                    | 88 994 164                      |         |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld                           |                    |                   |                    | <b>89 368 884</b>               |         |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       |                    |                   |                    | 1,96%                           |         |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             |                    |                   |                    | 6 475 864                       |         |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till |                    |                   |                    | 115 206 584                     |         |
| Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år              |                    |                   |                    | 0                               |         |
| <b>Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>                                     |                    |                   |                    |                                 |         |
| Ingående värde   | 364 174            | 374 745           |                    |                                 |         |
| Uttag  | 0                  | -10 572           |                    |                                 |         |
|  | <b>364 174</b>     | <b>364 174</b>    |                    |                                 |         |
| <b>Not 18 AKTUELL SKATTESKULD</b>  |                    |                   |                    |                                 |         |
| Årets beräknade skatteskuld  | 87 640             | 53 767            |                    |                                 |         |
|  | <b>87 640</b>      | <b>53 767</b>     |                    |                                 |         |
| <b>Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>                                |                    |                   |                    |                                 |         |
| Mervärdeskatt  | 47 685             | 27 717            |                    |                                 |         |
| Personalens källskatt  | 3 563              | 3 300             |                    |                                 |         |
| Arbetsgivaravgifter  | 1 213              | 1 123             |                    |                                 |         |
| Övriga kortfristiga skulder  | 0                  | 4 550             |                    |                                 |         |
|  | <b>52 461</b>      | <b>36 690</b>     |                    |                                 |         |

|  | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| <b>Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> |                  |                  |
| Upplupna räntekostnader                                    | 323 083          | 128 550          |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                         | 1 450 707        | 1 387 240        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 17 500           | 17 000           |
|  | <b>1 791 290</b> | <b>1 532 790</b> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Andrea Dahl

.....  
Bo Sjögren

.....  
Christer Örnholt

.....  
Jan Widh

.....  
Kjell Andersson

.....  
Marie Andersson

.....  
Susanne Roos

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

.....  
Fredrik Löfstedt

*Revisor vald av föreningsstämman*

.....  
Niclas Wärenfeldt

*Revisor utsedd av HSB Riksförbund*

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Idrottstävlingen i Linköping, org.nr. 723000-0304

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Idrottstävlingen 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 Idrottstävlingen 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

Fredrik Löfstedt  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Idrottstävlingen i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CHRISTER ÖRNHOLT**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 16:26:31



**MARIE ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 10:57:17



**BO SJÖGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 18:02:17



**KJELL ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 18:12:59



**JAN WIDH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 19:02:27



**SUSANNE ROOS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 08:19:56



**ANDREA DAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 14:56:00



**FREDRIK LÖFSTEDT**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 06:39:42



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 06:04:08



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Idrottstävlingen i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**FREDRIK LÖFSTEDT**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 06:38:34



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 06:05:42



# 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.