



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Giraffen i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Giraffen i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-7984 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Garaget 1	1986-01-01	1984 och 1986
Giraffen 1	1986-01-01	1985 och 1986
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	p-platser	0
73	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5774
34	garageplatser	0
Totalt 115 objekt		5774

Föreningens lägenheter fördelas på: 29 st 2 rok, 26 st 3 rok, 12 st 4 rok, 6 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mare Marić	Ordförande	2021-06-03
Kristin Lindman	Ledamot	2021-06-03
Agneta Gustafsson	Ledamot	2020-05-26
Igor Utas	Ledamot	2021-06-03
Muriz Durmo	Ledamot	2017-06-19
Dehghan Nourymirhesari	Ledamot	2021-06-03
Elvir Zenkic	Ledamot	2023-05-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mare Marić, Muriz Durmo och Elvir Zenkic.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mare Marić och Dehghan Nourymirhesari.

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

Valberedning har varit: Pero Marić (sammankallande) och Pero Marić, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 23 medlemmar.

Extra stämmor med anledning av nya stadgar hölls 2023-09-11 samt 2023-10-10. Styrelsen beslutade att anta de nya stadgarna.

Närvarande medlemmar på extrastämmorna var 19 respektive 17 st.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +8% 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 2023-09-01.

Under verksamhetsåret Byte av belysning på stolpar innergård.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2023 Byte av belysning på stolpar innergård.

2020 enligt HSB Plan

2019 tagg system för bokning av tvättstuga

2018 Installation solceller

2017 Enligt HSB underhållsplan

2016 Byte av hissar

2015 Tvättning av tak, byte av lås i alla dörrar

2014 Målning samt byte av plank

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

2024 lagning av delar av fasaden samt målning av plank
2026 asfaltering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 101 och under året har det tillkommit 11 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 106.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	257	247	276	282
Skuldsättning, kr/kvm	3 901	4 267	4 312	4 707
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 901	4 267	4 312	4 797
Räntekänslighet, %	5	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	201	179	172	153
Årsavgifter, kr/kvm	737	723	723	723
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	90	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	860	797	801	805
Nettoomsättning, tkr	4 841	4 567	4 593	4 570
Resultat efter finansiella poster, tkr	658	284	474	746
Soliditet, %	31	28	28	25

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	1 428 999	0	0	1 428 999
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 911 595	0	234 000	2 145 595
S:a bundet eget kapital, kr	3 340 594	0	234 000	3 574 594
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 452 227	284 450	-234 000	6 502 677
Årets resultat, kr	284 450	-284 450	657 817	657 817
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 736 677	0	423 817	7 160 494
S:a eget kapital, kr	10 077 271	0	657 817	10 735 088

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 234 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	6 736 677
Årets resultat, kr	657 817
Reservation till underhållsfond, kr	-234 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 160 494

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 160 494

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 840 735	4 582 489
Övriga rörelseintäkter	Not 3	123 662	29 818
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 964 397	4 612 307
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 731 136	-2 532 875
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-381 657
Övriga externa kostnader	Not 6	-219 031	-206 280
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-217 597	-192 558
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-824 554	-823 006
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 992 319	-4 136 376
RÖRELSERESULTAT		972 079	475 931
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		210 015	62 455
Räntekostnader och liknande resultatposter		-524 277	-253 852
Övriga finansiella poster		0	-85
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-314 262	-191 482
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		657 817	284 450
ÅRETS RESULTAT		657 817	284 450

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	26 744 970	27 539 196
Inventarier och installationer	Not 10	141 530	171 858
Summa materiella anläggningstillgångar		26 886 500	27 711 054
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		26 887 000	27 711 554
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-3 148	32 251
Avräkningskonto HSB		1 942 181	1 103 386
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	121 766	74 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	202 550	159 422
Summa kortfristiga fordringar		2 263 349	1 369 421
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	5 150 000	6 650 000
Summa kortfristiga placeringar		5 150 000	6 650 000
Summa omsättningstillgångar		7 413 349	8 019 421
SUMMA TILLGÅNGAR		34 300 349	35 730 975

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 428 999	1 428 999
Fond för yttre underhåll		2 145 595	1 911 595
Summa bundet eget kapital		3 574 594	3 340 594
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 502 677	6 452 227
Årets resultat		657 817	284 450
Summa fritt eget kapital		7 160 494	6 736 677
Summa eget kapital		10 735 087	10 077 270
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	10 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	10 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	12 530 000	14 640 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	42 107	42 107
Leverantörsskulder		441 685	505 713
Aktuell skatteskuld	Not 17	17 157	12 047
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	57 912	56 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	476 400	397 645
Summa kortfristiga skulder		13 565 261	15 653 704
Summa skulder		23 565 261	25 653 704
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 300 349	35 730 974

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	972 079	475 931
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	824 554	823 006
	<u>1 796 633</u>	<u>1 298 937</u>
Erhållen ränta	210 015	65 168
Erlagd ränta	-524 277	-254 389
Övriga poster	0	-85
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 482 371</u>	<u>1 109 631</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-55 133	-37 099
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	21 557	11 290
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 448 794</u>	<u>1 083 822</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 110 000	-260 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-2 110 000</u>	<u>-260 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-661 206	823 821
Likvida medel vid årets början	7 753 386	6 929 564
Likvida medel vid årets slut	<u>7 092 181</u>	<u>7 753 385</u>
	-661 206	823 821

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 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 18 638 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	4 257 144	4 173 660
Hysesintäkt lokaler	3 240	3 240
Hysesintäkt garage och bilplatser	145 780	168 780
Hysesintäkt övrigt	8 800	6 050
Konsumtionsavgift el	216 678	156 776
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	187 464	46 866
Försäljning egenproducerad el	9 351	280
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	12 078	10 849
Övriga fakturerade kostnader	200	240
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	15 748
	4 840 735	4 582 489
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	5 820
Elstöd	98 303	0
Skattereduktion mikroproduktion av solel	10 824	9 856
Medlemsbonus	14 535	14 142
	123 662	29 818
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-290 178	-148 737
El	-378 003	-315 051
Uppvärmning	-611 936	-566 059
Vatten	-172 223	-155 285
Renhållning	-99 252	-92 072
TV, bredband, iptelefoni	-274 844	-312 118
Hissar serviceavtal & besiktning	-68 906	-48 625
Förvaltningskostnader	-440 165	-440 093
Försäkringar	-101 106	-92 853
Fastighetsskatt	-129 027	-131 667
Övriga driftskostnader	-165 495	-230 313
	-2 731 136	-2 532 875
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	0	-381 657
	0	-381 657

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 125	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-151 073	-137 786
Kostnader överlåtelse och panter	-12 601	-12 273
Föreningsverksamhet	-549	-2 919
Kontorsutrustning och -material	-3 142	-4 259
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-667	-849
Medlemsavgifter HSB	-29 200	-29 200
Stämman och styrelse	-8 676	-7 620
Arrende, hyra, leasing	0	0
	-219 031	-206 280
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-62 700	-67 900
Vicevärdsarvode	-108 000	-86 000
Övriga arvoden	-9 600	-5 500
Revisionsarvode	-4 600	-4 600
Sociala avgifter	-31 897	-28 558
Utbildning	-800	0
	-217 597	-192 558
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-794 226	-792 678
Installationer och inventarier	-30 328	-30 328
	-824 554	-823 006

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2106

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 809 303	40 809 303
Ingående anskaffningsvärde mark	1 916 716	1 916 716
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 726 019	42 726 019

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-15 186 823	-14 394 145
Årets avskrivningar byggnader*	-794 226	-792 678
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 981 049	-15 186 823

* Årets avskrivning blir något högre för att komma i fas med föreningens avskrivningsplan.

Utgående redovisat värde 26 744 970 27 539 196

Redovisade värden byggnader	24 828 254	25 622 480
Redovisade värden mark	1 916 716	1 916 716

Fastighetsbeteckning: Garaget 1 & Giraffen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1986	54 000 000	17 200 000	71 200 000	71 200 000
Lokaler	1986	702 000	601 000	1 303 000	1 303 000
		54 702 000	17 801 000	72 503 000	72 503 000

Ställda säkerheter redovisas i Not 15

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	303 276	303 276
Utgående anskaffningsvärden	303 276	303 276

Ingående avskrivningar	-131 418	-101 090
Årets avskrivningar	-30 328	-30 328
Utgående avskrivningar	-161 746	-131 418

Utgående redovisat värde 141 530 171 858

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	107 231	60 220
Övriga kortfristiga fordringar	14 535	14 142
	121 766	74 362

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring		110 228	101 106
Förutbetald kabel-TV och bredband		75 584	46 678
Upplupna ränteintäkter		16 738	11 638
		<u>202 550</u>	<u>159 422</u>

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB	3,9	2024-02-28	5 150 000	6 650 000
			<u>5 150 000</u>	<u>6 650 000</u>

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,89%	2025-09-30	10 000 000	0
Stadshypotek		4,85%	2024-04-02	7 850 000	0
Stadshypotek		4,85%	2024-03-01	4 680 000	110 000
				<u>22 530 000</u>	<u>110 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 000 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld

Lån som ska konverteras inom ett år

12 530 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

12 530 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,58%

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

21 980 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

40 099 000

40 099 000

varav i eget förvar

Summa ställda säkerheter40 099 00040 099 000**Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde

42 107

55 955

Uttag

0

-13 848

42 10742 107**Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

17 157

12 047

17 15712 047

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	132	0
Personalens källskatt	29 070	25 800
Arbetsgivaravgifter	22 810	20 595
Övriga kortfristiga skulder	5 900	9 797
	57 912	56 192
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	19 343	1 418
Förutbetalda årsavgifter och hyror	444 557	385 227
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 500	11 000
	476 400	397 645

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Agneta Gustafsson

.....
Dehghan Nourymirhesari

.....
Igor Utas

.....
Kristin Lindman

.....
Mare Marić

.....
Muriz Durmo

.....
Elvir Zenkic

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....
Dariusz Jezierski
Revisor vald av föreningsstämman

.....
Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Giraffen i Linköping, org.nr. 716402-7984

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Giraffen 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 Giraffen 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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

Dariusz Jezierski
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

MARE MARIĆ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 15:42:25



AGNETA GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 17:03:32



DEGHAN NOURYMIRHESARI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-30 kl. 09:38:00



KRISTIN LINDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 09:45:46



MURIZ DURMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 20:39:18



IGOR UTAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 09:34:06



ELVIR ZENKIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 22:07:13



DARIUSZ JEZERSKI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 06:19:54



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 13:30:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

DARIUSZ JEZERSKI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 06:37:18



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 20:45:59



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.