



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Takpannan i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Takpannan i Linköping med säte i Linköping org.nr. 722000-1189 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Takpannan 1	1956-12-07	1901 och 1959
Tendosan 2	1956-12-07	1901

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta, styrelseansvar ingår i försäkringen. 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
10	lokaler (hyresrätt)	0
242	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 711
105	garageplatser	0
82	p-platser	0
Totalt 439 objekt		15 711

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 94 st 2 rok, 111 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Wiman	Ordförande	2020-06-25	2023-06-27
Anton Goldéus	Ordförande	2023-06-27	
Anton Goldéus	Ledamot	2020-06-25	
Christina Gustavsson	Ledamot	2018-08-25	
Inger Andersson	Ledamot	2022-08-23	
Mohamed Mounaou Omri	Ledamot	2023-06-27	
Mats Hirschman	Ledamot	2022-11-07	
Vesna Madura	Ledamot	2021-11-08	2023-06-27
Elin Skarin	Ledamot	2023-06-27	
Carl-Henrik Löfstrand	Ledamot	2022-08-23	2023-06-27
Mathias Blomberg	Ledamot	2023-06-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anton Goldéus och Inger Andersson.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christina Gustavsson, Inger Andersson, Anton Goldéus och Elin Skarin.

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

Valberedning har varit: Johan Borgenvall (sammankallande) och Bo Spalle, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. En extra stämma hölls 2023-10-30 med anledning av att anta de nya stadgarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +4%.

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.

Årtal	Ändamål
2023	Nya entréportar i hela föreningen. Avgasare till fjärrvärmesystemet. Lagat en del garagegolv. Tilläggsisolerat vindarna. Nya parkeringsplatser. Drivit projekt gällande balkongrenovering som fortsätter under 2024. Ny förvaltare på plats från HSB. Nya leverantörer för inre & yttre skötsel av våra fastigheter. Nya leverantörer för felanmälan och jourärenden.
2022	-
2021	Upprustning av garageportar på fastighetsgaragen och byte av källardörrar 27 & 37.
2020	Målning av källar fönster och ny välkommande utemiljö vid Skogslyckegatan 26.
2019	Nya lägenheter byggd i nr 38-42 och solcellsanläggningar har installerats.
2018	Målning av återvinningsrum. Renovering av lokal Firren, nya KUL-huset.
2017	Ombyggnad av gamla scoutlokalen till gym, bastu och övernattningslokal. Fönsterbyte.
2016	Fönsterbyte påbörjat.

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

- Radonmätning
- Renovera/bygga ut balkonger

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 302 och under året har det tillkommit 24 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 305.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	303	268	254	247
Skuldsättning, kr/kvm	1 004	1 017	1 201	1 225
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 004	1 017	1 201	1 225
Räntekänslighet, %	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	158	153	149	137
Årsavgifter, kr/kvm	574	552	541	541
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	82	83	87
Totala intäkter, kr/kvm	709	669	649	622
Nettoomsättning, tkr	10 879	10 417	10 102	9 722
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 742	2 508	2 341	1 836
Soliditet, %	70	69	64	62

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	1 030 371	0	0	1 030 371
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	6 766 649	0	0	6 766 649
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 182 166	0	-573 879	6 608 287
S:a bundet eget kapital, kr	14 979 186	0	-573 879	14 405 307
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	23 378 543	2 526 379	573 879	26 478 801
Årets resultat, kr	2 526 379	-2 526 379	2 742 178	2 742 178
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	25 904 922	0	3 316 057	29 220 979
S:a eget kapital, kr	40 884 108	0	2 742 178	43 626 286

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 161 000 kr samt ianspråktagande skett med 734 879 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	25 904 922
Årets resultat, kr	2 742 178
Reservation till underhållsfond, kr	-161 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	734 879
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	29 220 979

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	29 220 979

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	10 879 253	10 417 149
Övriga rörelseintäkter	Not 3	249 443	89 582
Erhållen skattereduktion för förnybar el		18 000	18 000
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		11 146 696	10 524 730
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 768 854	-5 379 967
Underhåll enligt plan	Not 5	-734 878	-453 002
Övriga externa kostnader	Not 6	-513 950	-655 110
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-270 537	-267 611
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 286 177	-1 234 203
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-8 574 395	-7 989 893
RÖRELSERESULTAT		2 572 301	2 534 837
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		342 657	130 150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-172 420	-138 248
Övriga finansiella poster	Not 9	-360	-360
SUMMA FINANSIELLA POSTER		169 877	-8 458
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 742 178	2 526 379
ÅRETS RESULTAT		2 742 178	2 526 379

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	45 925 778	43 303 633
Inventarier och installationer	Not 11	313 426	341 556
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	151 113
Summa materiella anläggningstillgångar		46 239 204	43 796 302
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		46 239 704	43 796 802
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 045	4 881
Avräkningskonto HSB		11 756 851	2 378 778
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	361 895	106 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	352 740	351 650
Summa kortfristiga fordringar		12 475 531	2 842 229
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	3 500 000	13 000 000
Summa kortfristiga placeringar		3 500 000	13 000 000
Summa omsättningstillgångar		15 975 531	15 842 229
SUMMA TILLGÅNGAR		62 215 235	59 639 031

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 030 371	1 030 371
Upplåtelseavgifter		6 766 649	6 766 649
Fond för yttre underhåll		6 608 287	7 182 166
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>14 405 307</u>	<u>14 979 186</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		26 478 801	23 378 543
Årets resultat		2 742 178	2 526 379
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>29 220 979</u>	<u>25 904 921</u>
Summa eget kapital		<u>43 626 286</u>	<u>40 884 107</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	<u>0</u>	<u>9 859 080</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>0</u>	<u>9 859 080</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	15 780 080	6 221 000
Medlemmarnas inre fond	Not 18	643 592	672 543
Leverantörsskulder		1 124 848	930 915
Aktuell skatteskuld	Not 19	41 748	24 808
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	72 583	93 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	926 098	953 497
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>18 588 949</u>	<u>8 895 843</u>
Summa skulder		<u>18 588 949</u>	<u>18 754 923</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>62 215 235</u>	<u>59 639 031</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 572 301	2 534 837
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 286 177	1 234 203
	<u>3 858 478</u>	<u>3 769 040</u>
Erhållen ränta	342 657	126 067
Erlagd ränta	-172 420	-142 499
Övriga poster	-360	-360
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>4 028 355</u>	<u>3 752 248</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-255 229	-92 585
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	134 026	-61 705
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>3 907 152</u>	<u>3 597 957</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-3 819 079	-151 113
Aktivering laddstolpar, korr bidrag NV och momsavdrag	90 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-3 729 079</u>	<u>-151 113</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-300 000	-2 787 200
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-300 000</u>	<u>-2 787 200</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-121 927	659 646
Likvida medel vid årets början	15 378 778	14 719 132
Likvida medel vid årets slut	<u>15 256 851</u>	<u>15 378 778</u>
	-121 927	659 646

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:	10-20% av anskaffningskostnaden.

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 0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	9 019 824	8 673 018
Hysesintäkt lokaler	56 295	25 466
Hysesintäkt garage och bilplatser	510 337	512 000
Hysesintäkt övrigt	57 000	35 120
Konsumtionsavgift el	754 286	563 521
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	363 000	363 000
Försäljning egenproducerad el	43 493	139 355
Övriga intäkter i verksamheten	268	360
Intäkt andrahandsupplåtelse	23 470	13 324
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	35 247	51 412
Övriga fakturerade kostnader	312	612
Övriga primära intäkter och ersättningar	15 722	39 960
	10 879 253	10 417 149
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	47 336
Elstöd	212 338	0
Kundbonus	37 105	42 246
	249 443	89 582
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-297 292	-351 581
El	-686 982	-729 144
Uppvärmning	-1 456 239	-1 354 338
Vatten	-334 490	-315 462
Renhållning	-378 576	-340 776
TV, bredband, iptelefoni	-451 658	-448 682
Förvaltningskostnader	-1 135 302	-1 041 794
Försäkringar	-210 874	-199 685
Fastighetsskatt	-431 368	-408 592
Övriga driftskostnader	-386 074	-189 912
	-5 768 854	-5 379 967
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-734 878	-453 002
	-734 878	-453 002
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-22 000	-23 350
Övriga förvaltningskostnader	-330 955	-457 478
Kostnader överlåtelse och panter	-34 922	-55 349
Föreningsverksamhet	-8 102	-11 871
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 533	-5 391
Förbrukningsinventarier	-9 887	0
Medlemsavgifter HSB	-96 800	-96 800
Stämma och styrelse	0	-4 871
Kundförluster m m	-1 751	0
	-513 950	-655 110

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-92 750	-123 750
Vicevärdsarvode	-36 000	-36 000
Övriga arvoden	-74 525	-44 500
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-59 862	-57 561
Utbildning	-2 400	-800
	-270 537	-267 611
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 196 934	-1 146 997
Installationer och inventarier	-89 243	-87 206
	-1 286 177	-1 234 203
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-360	-360
	-360	-360

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2140

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	65 057 973	65 057 973
Årets investering byggnader	3 819 079	0
Ingående anskaffningsvärde mark	616 800	616 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 493 852	65 674 773

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-22 371 140	-21 224 143
Årets avskrivningar byggnader	-1 196 934	-1 146 997
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 568 074	-22 371 140

Utgående redovisat värde

45 925 778 43 303 633

Redovisade värden byggnader

45 308 978 42 686 833

Redovisade värden mark

616 800 616 800

Fastighetsbeteckning: Takpannan 1 & Tenndosan 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1958	135 000 000	62 000 000	197 000 000	197 000 000
Lokaler	1958	1 836 000	2 847 000	4 683 000	4 683 000
		136 836 000	64 847 000	201 683 000	201 683 000

Ställda säkerheter redovisas i Not 17

Fastighetsinteckning	0	0
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	0	0

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	987 279	987 279
Årets investeringar	61 113	0
Utgående anskaffningsvärden	1 048 392	987 279

Ingående avskrivningar

-645 723 -558 517

Årets avskrivningar

-89 243 -87 206

Utgående avskrivningar

-734 966 -645 723

Utgående redovisat värde

313 426 341 556

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	151 113	0
Bidrag Naturvårdsverket och momsavdrag	-90 000	151 113
Omklassificering till Byggnader och mark	-61 113	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	151 113

	2023-12-31	2022-12-31
Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

	2023-12-31	2022-12-31		
Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Skattekonto	324 790	65 812		
Övriga kortfristiga fordringar	37 105	41 108		
	361 895	106 920		
Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Upplupna ränteintäkter	11 375	28 583		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	341 365	323 067		
	352 740	351 650		
Not 16 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB	3,9	2024-02-28	3 500 000	13 000 000
			3 500 000	13 000 000
Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				Nästa års amortering
Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp
SEB		4,63%	2024-10-28	5 921 000
Nordea		1,04%	2024-01-17	9 859 080
				15 780 080
				300 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				15 780 080
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				15 780 080
Genomsnittsräntan vid årets utgång				0,65%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				14 280 080
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Fastighetsinteckning			23 780 000	23 780 000
Summa ställd säkerhet			23 780 000	23 780 000
Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND				
Ingående värde			672 543	675 290
Uttag			-28 951	-2 746
			643 592	672 543
Not 19 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld			41 748	24 808
			41 748	24 808
Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
Mervärdeskatt			5 409	21 371
Personalens källskatt			12 580	18 120
Arbetsgivaravgifter			10 926	16 708
Övriga kortfristiga skulder			43 668	36 881
			72 583	93 080

	2023-12-31	2022-12-31
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	23 885	22 002
Förutbetalda årsavgifter och hyror	879 613	908 895
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 600	22 600
	926 098	953 497

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anton Goldéus

.....
Christina Gustavsson

.....
Elin Skarin

.....
Inger Andersson

.....
Mathias Blomberg

.....
Mats Hirschman

.....
Mohamed Mounaou Omri

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

.....
Torsten Johansson
Revisor vald av föreningsstämman

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Takpannan i Linköping, org.nr. 722000-1189

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Takpannan 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 Takpannan 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 provar 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

Torsten Johansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANTON GOLDEUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 10:29:36



MATS HIRSCHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 13:17:39



MOHAMED MOUNAOU OMRI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 10:33:01



ELIN SKARIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 20:28:31



MATHIAS BLOMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 11:33:41



INGER ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 18:58:15



CHRISTINA GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 15:02:36



TORSTEN JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 10:21:01



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 14:56:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

TORSTEN JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 10:22:19



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 14:58:12



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.