



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Lambohov 2 i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Lambohov 2 i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-5640 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ishaken 23	1981-01-01	1981
Isklumpen 1	1981-01-01	1981

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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 <sup>2</sup>
10	lokaler (hyresrätt)	450
192	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18927
172	garageplatser	0
68	p-platser	0
<b>Totalt 442 objekt</b>		<b>19377</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 2 rok, 74 st 3 rok, 66 st 4 rok, 16 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Weine Johansson	Ordförande
Kjell Gustavsson	Ledamot
Ann-Louise Pettersson	Ledamot
Per Gustafsson	Ledamot
Lars Lindström	Ledamot
Amanda Nayis	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Weine Johansson, Per Gustafsson, Lars Lindström och Amanda Nayis.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Gustavsson, Weine Johansson, Per Gustafsson och Roger Andersson.

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

Valberedning har varit: Lars Birgersson (sammankallande) och Anders Filipsson, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24 och extrastämma hölls 2023-10-01.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2023-09-26.

Under räkenskapsåret har föreningen bytt ut våra altandörrar samt sett över våra bänkar i föreningen och i vår utemiljö kring vår lada. Föreningen har även bytt låssystem i våra entre samt altandörrar. Föreningen har även antagit våra nya stadgar 2023 med två efterföljande stämmor som det ska vara enligt stadgarna.

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

Årtal	Ändamål
2022	Byte av våra entrédörrar och låssystem i hela föreningen samt en översyn av bänkar i vår utemiljö.
2021	Montering av skiljeväggar på bottenplan.
2020	Byte av cykelställ, renovering samt inventering av trädgårdsförråd.
2019	Byte av träpanel till plåt samt glas, OVK kontroll, genomgång av energiavtal.
2018	Byte av garageportar, byte av papptak på höghusen.
2017	Genomgång av föreningens belysning samt träd och buskar.
2016	Byte av fasadarmaturer, isolering vindar låghusen.
2015	Renovering av gästrummet, byte och renovering av lekplatser.
2014	Installation av fastighetsboxar, målning träpanel, montering av väggstegar.

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

Löpande sker en översyn av våra avtal, buskar, träd och markytor. Under 2024 ska en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utföras. Dessutom ska våra dagvattenbrunnar kontrolleras. Vi planerar att genomföra ett stambyte under 2026 och detta kommer att finansieras med ett nytt lån.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 265 och under året har det tillkommit 15 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 265.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	264	254	304	257	309
Skuldsättning, kr/kvm	4 378	4 408	4 438	4 469	4 395
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 482	4 513	4 544	4 575	4 395
Räntekänslighet, %	7	7	7	8	7
Energikostnad, kr/kvm	143	141	131	119	126
Årsavgifter, kr/kvm	641	610	610	610	610
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	86	86	84	88
Totala intäkter, kr/kvm	759	694	695	708	691
Nettoomsättning, tkr	14 072	13 405	13 347	13 218	13 014
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 426	193	2 603	-1 465	3 191
Soliditet, %	23	21	21	19	21

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

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

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

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

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	3 844 000	0	0	3 844 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 677 193	0	-7 516	5 669 677
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>9 521 193</b>	<b>0</b>	<b>-7 516</b>	<b>9 513 677</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	14 445 874	193 387	7 516	14 646 777
Årets resultat, kr	193 387	-193 387	2 426 273	2 426 273
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>14 639 261</b>	<b>0</b>	<b>2 433 789</b>	<b>17 073 050</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>24 160 454</b>	<b>0</b>	<b>2 426 273</b>	<b>26 586 727</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 360 000 kr samt ianspråktagande skett med 367 516 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	14 639 261
Årets resultat, kr	2 426 273
Reservation till underhållsfond, kr	-360 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	367 516
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>17 073 050</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>17 073 050</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	14 072 396	13 405 050
Övriga rörelseintäkter	Not 3	627 602	44 546
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>14 699 998</b>	<b>13 449 596</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 592 551	-6 656 400
Underhåll enligt plan	Not 5	-367 516	-1 858 309
Övriga externa kostnader	Not 6	-796 323	-768 435
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-240 046	-255 571
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 329 331	-2 876 514
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-364 669	0
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-10 690 435</b>	<b>-12 415 230</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>4 009 562</b>	<b>1 034 366</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		57 655	80 125
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 640 944	-921 104
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 583 289</b>	<b>-840 979</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 426 273</b>	<b>193 387</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	110 178 228	103 454 260
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>110 178 228</u>	<u>103 454 260</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>110 178 728</b></u>	<u><b>103 454 760</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	4 182
Avräkningskonto HSB		5 328 947	1 318 721
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	124 096	55 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	403 026	425 391
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>5 856 069</u>	<u>1 804 243</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	7 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>0</u>	<u>7 500 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>5 856 069</b></u>	<u><b>9 304 243</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>116 034 797</b></u>	<u><b>112 759 003</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		3 844 000	3 844 000
Fond för yttre underhåll		5 669 677	5 677 193
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>9 513 677</u>	<u>9 521 193</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 646 777	14 445 874
Årets resultat		2 426 273	193 387
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>17 073 050</u>	<u>14 639 261</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>26 586 727</u></b>	<b><u>24 160 454</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	33 774 320	49 772 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>33 774 320</u>	<u>49 772 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	51 053 167	35 643 287
Medlemmarnas inre fond	Not 16	54 525	54 525
Leverantörsskulder		2 551 223	938 672
Aktuell skatteskuld	Not 17	35 280	21 840
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	403 779	374 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 575 775	1 794 207
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>55 673 750</u>	<u>38 826 549</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>89 448 070</u></b>	<b><u>88 598 549</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>116 034 797</u></b>	<b><u>112 759 003</u></b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	4 009 562	1 034 366
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 329 331	2 876 514
Övriga poster	364 669	0
	<u>6 703 562</u>	<u>3 910 880</u>
Erhållen ränta	57 655	77 500
Erlagd ränta	-1 640 944	-903 701
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>5 120 273</u>	<u>3 084 679</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 600	52 053
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 437 321	147 830
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>6 515 994</b></u>	<u><b>3 284 562</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-9 417 968	-4 246 212
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-9 417 968</b></u>	<u><b>-4 246 212</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-587 800	-587 800
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-587 800</b></u>	<u><b>-587 800</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-3 489 774</b>	<b>-1 549 450</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	8 818 721	10 368 171
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	5 328 947	8 818 721
	<u><b>-3 489 774</b></u>	<u><b>-1 549 450</b></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 markanläggningar: 10 - 20 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	47 769 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	12 124 256	11 546 952
Hysesintäkt lokaler	874 804	815 012
Hysesintäkt garage och bilplatser	729 700	565 358
Hysesintäkt övrigt	10 452	20 346
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	288 000	288 000
Övriga intäkter i verksamheten	34 843	47 184
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 224	1 612
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	24 250	30 781
Övriga primära intäkter och ersättningar	-17 133	89 805
	<b>14 072 396</b>	<b>13 405 050</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	446 486	0
Bidrag	139 792	0
Övrigt	41 324	44 546
	<b>627 602</b>	<b>44 546</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-1 127 777	-1 291 346
Sotning	0	-1 833
El	-573 847	-653 075
Uppvärmning	-1 820 852	-1 711 393
Vatten	-379 245	-360 767
Renhållning	-354 694	-329 595
TV, bredband, iptelefoni	-444 729	-495 885
Hissar serviceavtal & besiktning	-40 297	-39 837
Förvaltningskostnader	-1 026 732	-1 011 769
Försäkringar	-237 287	-222 320
Fastighetsskatt	-410 028	-396 588
Övriga driftskostnader	-177 062	-141 992
	<b>-6 592 551</b>	<b>-6 656 400</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-367 516	-1 858 309
	<b>-367 516</b>	<b>-1 858 309</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-25 703	-16 797
Övriga förvaltningskostnader	-650 772	-583 225
Kostnader överlåtelse och panter	-23 140	-26 892
Föreningsverksamhet	-2 045	-3 463
Kontorsutrustning och -material	0	-122
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 210	-29 173
Förbrukningsinventarier	0	-22 871
Medlemsavgifter HSB	-76 800	-76 800
Stämma och styrelse	-10 654	-9 092
	<b>-796 323</b>	<b>-768 435</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Arvode till styrelsen	-162 750	-167 100
Övriga arvoden	-8 700	-30 000
Revisionsarvode	-4 400	-3 200
Sociala avgifter	-49 016	-54 471
Utbildning	-15 179	-800
	<u>-240 046</u>	<u>-255 571</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-2 329 331	-2 876 514
	<u>-2 329 331</u>	<u>-2 876 514</u>
<b>Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-364 669	0
	<u>-364 669</u>	<u>0</u>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2101

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	107 765 497	103 519 285
Årets utrangering byggnad	-543 714	0
Årets investering byggnader	9 417 968	4 246 212
Ingående anskaffningsvärde mark	29 324 378	29 324 378
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>145 964 129</b>	<b>137 089 875</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-33 635 615	-30 759 101
Årets utrangering byggnad	179 045	0
Årets avskrivningar byggnader	-2 329 331	-2 876 514
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-35 785 901</b>	<b>-33 635 615</b>

**Utgående redovisat värde**

110 178 228

103 454 260

Redovisade värden byggnader

80 853 850

74 129 882

Redovisade värden mark

29 324 378

29 324 378

**Fastighetsbeteckning:** Ishaken 23 och Isklampen 1

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder	1981	189 000 000	68 000 000	257 000 000	257 000 000
Lokaler	1981	6 000 000	4 494 000	10 494 000	10 494 000
		<b>195 000 000</b>	<b>72 494 000</b>	<b>267 494 000</b>	<b>267 494 000</b>

**Ställda säkerheter**

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning	90 540 000	90 540 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>90 540 000</b>	<b>90 540 000</b>

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

**500****500****Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

124 096

55 949

**124 096****55 949****Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter

0

13 125

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

403 026

412 266

**403 026****425 391****Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

Räntesats

Konv.datum

Kapitalplacering

0

7 500 000

**0****7 500 000**

2023-12-31

2022-12-31

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,49%	2024-03-01	15 850 000	200 000
Stadshypotek		3,03%	2027-06-01	12 922 000	147 680
Nordea		4,48%	2024-12-02	10 570 487	120 120
Stadshypotek		0,83%	2025-09-01	21 000 000	0
Stadshypotek		4,85%	2024-01-26	4 000 000	0
Stadshypotek		4,38%	2024-03-28	20 485 000	120 000
				<b>84 827 487</b>	<b>587 800</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **33 774 320**

Nästa års amortering av långfristig skuld 147 680

Lån som ska konverteras inom ett år 50 905 487

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **51 053 167**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,01%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 351 200

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 81 888 487

**Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	54 525	55 176
Uttag	0	-651
	<b>54 525</b>	<b>54 525</b>

**Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	35 280	21 840
	<b>35 280</b>	<b>21 840</b>

**Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	67 611	41 743
Personalens källskatt	24 975	26 350
Arbetsgivaravgifter	21 114	20 855
Övriga kortfristiga skulder	290 079	285 069
	<b>403 779</b>	<b>374 017</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna räntekostnader	121 656	66 384
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 433 119	1 370 968
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 000	356 855
	<u>1 575 775</u>	<u>1 794 207</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Ann-Louise Pettersson

.....  
Kjell Gustavsson

.....  
Lars Lindström

.....  
Per Gustafsson

.....  
Weine Johansson

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

Åse Andersson  
Revisor vald av föreningsstämman

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lambohov 2 i Linköping, org.nr. 716402-5640

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lambohov 2 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 Lambohov 2 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

Åse Andersson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Lambohov 2 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**WEINE JOHANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 19:38:21



**ANN-LOUISE PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 07:37:44



**LARS LINDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 14:33:18



**PER GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 22:34:27



**KJELL GUSTAVSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 14:50:44



**ÅSE ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 20:48:08



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 09:53:29



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Lambohov 2 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ÅSE ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 20:51:36



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 09:53:56



# 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.