



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Sockenmarken i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Sockenmarken i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-5434 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 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sockenmarken 1:113	1979-01-01	1978 och 1979
Sockenmarken 1:114	1979-01-01	1978 och 1979

#### Totalt 2 objekt

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Linköping kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Sockenmarken 1:115	Linköpings Kommun	10 år	2028-10-01	1979
Sockenmarken 1:116	Linköpings Kommun	10 år	2028-10-01	1979

#### Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
63	p-platser	0
103	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 036
75	garageplatser	0
<b>Totalt 241 objekt</b>		<b>9 036</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 45 st 3 rok, 44 st 4 rok, 4 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Seve Edvardsson	Ordförande	2023-06-01	2023-06-30
Lena Grönedal	Ordförande	2023-06-30	
Lina Landström	Ledamot	2020-06-11	
Per Anders Sjöstrand	Ledamot	2022-06-01	
Daniel Flinta	Ledamot	2023-06-01	
Fredrik Rudbeck	Ledamot	2023-06-01	
Simon Franzén	Ledamot	2023-06-01	
Anette Dahl	Suppleant	2023-06-01	
Ingela Hammar	Suppleant	2023-06-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Simon Franzén, Per Anders Sjöstrand, Lena Grönedal, Anette Dahl och Ingela Hammar.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lena Grönedal, Per Anders Sjöstrand, Fredrik Rudbeck och Simon Franzén.

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

Valberedning har varit: Malin Jacobsson (sammanställande) och Caroline Grönedal, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar. Extra stämma hölls den 2023-06-27.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +7% 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 2022-08-31.

Tilläggsisolering på vindarna i resterande 1-plans hus, 10 st.

Tak och vindar på samtliga bostadshus har besiktigats för bedömning av renoveringsbehov.

Inköp 1 nytt torkskåp, samt mangelduk.

Köpt loss utrustningen i gymmet.

Ansökt om och erhållit elstöd för bostadsrättsföreningar.

Reklamation av måleriarbetet som utfördes 2018-2019.

Kvalitetskontroll av Samhalls arbete med yttre skötsel.

Framdragning av ny fiber till huvudcentral i föreningslokal.

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

Årtal	Ändamål
2022	Målning av samtliga ytterdörrar Målning av samtliga balkongundersidor Inköp 3 nya tvättmaskiner Inköp brandsläckare till båda hobbyrummen 4 radonfläktar utbytta
2021	Tilläggsisolering på vindarna i 20st 1-plans hus Underhållsspolning av avlopp i kök och badrum samtliga lägenheter Byte av styr och reglersystem för fjärvärmecentral Reparation av skadade garageportar samt plåtskador Brytskydd monterat på dörrarna till elskåpen
2020	Energideklaration Tilläggsisolering vindarna i 5st 1-plans hus Spolning avloppsbrunnar utomhus Gymlokal iordningsställd Renoveringen av återvinningsrummen slutförd
2019	Bastu med relax renoverad Ny gatubelysning Nya lekplatser Målningen av fasaderna slutförd
2018	Renovering av föreningslokalen Byta av vaccumventiler Nya gatuskyltar och områdeskartor påbörjad målning av fasaderna
2017	Ny torktumlare Renovering asfaltsytor
2016	Byte av lås på samtliga garage, elcentral, återvinningsrum och föreningslokal
2015	Byte och målning av panel på samtliga garagelängor Rensning ventilationssystem Montering brandvarnare i samtliga lägenheter Ventilations och elarbeten i föreningslokalen
2014	Utbyte av samtliga garageportar

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

Årtal	Ändamål
2024-2025	Besiktning av vatten- och avloppssystem för bedömning av renoveringsbehov. Besiktning av värmesystemet. Besiktning dörrar och fönster. Yttertak bostäder: Tvättning och underhållsmålning, vissa delar. Målning garage. Sockel, puts och lagning bostadshus. Inköp av hjärtstartare. Byte takpapp föreningslokal.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 145 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 144.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	246	233	224	238
Skuldsättning, kr/kvm	3 552	3 582	3 613	3 646
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 552	3 582	3 613	3 646
Räntekänslighet, %	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	153	148	152	139
Årsavgifter, kr/kvm	656	642	642	636
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	704	678	677	673
Nettoomsättning, tkr	6 302	6 104	6 102	6 025
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 372	1 165	1 087	1 025
Soliditet, %	30	27	25	23

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 581 000	0	0	1 581 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 589 336	0	-37 213	1 552 123
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 170 336</b>	<b>0</b>	<b>-37 213</b>	<b>3 133 123</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	8 445 506	1 164 723	37 213	9 647 443
Årets resultat, kr	1 164 723	-1 164 723	1 371 719	1 371 719
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>9 610 229</b>	<b>0</b>	<b>1 408 932</b>	<b>11 019 162</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>12 780 565</b>	<b>0</b>	<b>1 371 719</b>	<b>14 152 285</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 268 000 kr samt ianspråktagande skett med 305 213 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	9 610 230
Årets resultat, kr	1 371 719
Reservation till underhållsfond, kr	-268 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	305 213
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>11 019 162</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>11 019 162</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	6 301 815	6 103 683
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 809	24 077
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>6 358 624</b>	<b>6 127 760</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 291 192	-3 267 227
Underhåll enligt plan	Not 5	-305 213	-400 114
Övriga externa kostnader	Not 6	-334 973	-316 368
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-172 445	-137 750
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-543 744	-543 742
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-4 647 567</b>	<b>-4 665 201</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 711 056</b>	<b>1 462 558</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		207 256	60 750
Räntekostnader och liknande resultatposter		-546 593	-358 585
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-339 337</b>	<b>-297 835</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 371 719</b>	<b>1 164 723</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	38 482 134	39 025 878
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		38 482 134	39 025 878
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 482 634</b>	<b>39 026 378</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	3 755
Avräkningskonto HSB		2 656 190	1 939 007
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	39 114	8 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	241 074	211 494
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 936 377	2 163 213
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	6 500 000	6 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		6 500 000	6 000 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 436 377</b>	<b>8 163 213</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 919 011</b>	<b>47 189 591</b>



**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 581 000	1 581 000
Fond för yttre underhåll		1 552 123	1 589 336
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 133 123</b>	<b>3 170 336</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 647 443	8 445 506
Årets resultat		1 371 719	1 164 723
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>11 019 162</b>	<b>9 610 230</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 152 285</b>	<b>12 780 566</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 410 428	19 125 485
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 410 428</b>	<b>19 125 485</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	29 679 457	13 242 652
Medlemmarnas inre fond	Not 15	415 642	582 782
Leverantörsskulder		471 086	536 380
Aktuell skatteskuld	Not 16	141 239	344 992
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	2 764	15 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	646 110	560 909
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 356 298</b>	<b>15 283 540</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>33 766 726</b>	<b>34 409 025</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 919 011</b>	<b>47 189 591</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	1 711 056	1 462 558
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	543 744	543 742
	<u>2 254 800</u>	<u>2 006 300</u>
Erhållen ränta	207 256	60 750
Erlagd ränta	-546 593	-358 585
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 915 463</u>	<u>1 708 465</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-55 982	42 835
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-364 047	171 969
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>1 495 434</b></u>	<u><b>1 923 270</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-278 252	-278 252
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-278 252</b></u>	<u><b>-278 252</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 217 182</b>	<b>1 645 018</b>
Likvida medel vid årets början	7 939 007	6 293 989
Likvida medel vid årets slut	9 156 189	7 939 007
	<u><b>1 217 182</b></u>	<u><b>1 645 018</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: 10 - 120 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 25 973 979 kr

#### Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	5 924 172	5 802 416
Hysesintäkt garage och bilplatser	351 215	323 908
Konsumtionsavgift el	3 968	6 683
Avsatt till inre fond	0	-84 003
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	21 560	32 053
Övriga primära intäkter och ersättningar	900	22 626
	<u>6 301 815</u>	<u>6 103 683</u>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	9 900	10 023
Bidrag	34 792	0
Övrigt	12 117	14 054
	<u>56 809</u>	<u>24 077</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-148 534	-199 291
El	-149 190	-162 137
Uppvärmning	-1 031 001	-975 206
Tomträttsavgäld	-9 660	-16 100
Vatten	-205 572	-197 385
Renhållning	-244 893	-209 179
TV, bredband, iptelefoni	-238 592	-236 686
Förvaltningskostnader	-313 731	-320 781
Försäkringar	-141 888	-131 126
Fastighetsskatt	-748 117	-748 117
Övriga driftskostnader	-60 014	-71 220
	<u>-3 291 192</u>	<u>-3 267 227</u>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-305 213	-400 114
	<u>-305 213</u>	<u>-400 114</u>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Extern revisionsarvode	-11 625	-7 875
Övriga förvaltningskostnader	-200 385	-180 312
Kostnader överlåtelse och panter	-17 777	-40 097
Föreningsverksamhet	-1 921	-1 058
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 164	-5 423
Förbrukningsinventarier	-42 925	-11 063
Medlemsavgifter HSB	-41 200	-41 200
Stämma och styrelse	-220	-5 376
Arrende, hyra, leasing	-16 758	-23 965
	<u>-334 973</u>	<u>-316 368</u>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Arvode till styrelsen	-76 975	-84 701
Vicevärdarvode	-39 500	-24 500
Övriga arvoden	-12 725	-5 600
Övriga personalkostnader	-634	-953
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-28 361	-18 996
Utbildning	-11 250	0
	<u>-172 445</u>	<u>-137 750</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-543 744	-543 742
	<u>-543 744</u>	<u>-543 742</u>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2080	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 166 782	34 166 782
Ingående anskaffningsvärde mark	18 812 675	18 812 675
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>52 979 457</b>	<b>52 979 457</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-13 953 579	-13 409 837
Årets avskrivningar byggnader	-543 744	-543 742
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-14 497 323</b>	<b>-13 953 579</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 482 134</b>	<b>39 025 878</b>
Redovisade värden byggnader	19 669 459	20 213 203
Redovisade värden mark	18 812 675	18 812 675

**Fastighetsbeteckning:** Sockenmarken 1:113 m. fl.

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus	1979	64 420 000	35 329 000	99 749 000	99 749 000
		<b>64 420 000</b>	<b>35 329 000</b>	<b>99 749 000</b>	<b>99 749 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	40 424 000	40 424 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>40 424 000</b>	<b>40 424 000</b>

**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	25 161	1 153
Övriga kortfristiga fordringar	13 953	7 804
	<b>39 114</b>	<b>8 957</b>

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring	157 355	141 888
Upplupna ränteintäkter	21 125	10 500
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 594	59 106
	<b>241 074</b>	<b>211 494</b>

**Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
Placering HSB 3 mån	3,90%	2024-03-01	6 500 000	6 000 000
			<b>6 500 000</b>	<b>6 000 000</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,54%	2024-03-01	5 645 057	63 252
Stadshypotek		0,89%	2025-09-30	2 410 428	0
Stadshypotek		1,04%	2024-03-01	11 070 000	120 000
Stadshypotek		4,85%	2024-03-01	5 174 400	
Stadshypotek		4,92%	2024-10-30	7 790 000	0
				<b>32 089 885</b>	<b>183 252</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>2 410 428</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					29 679 457
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>29 679 457</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,45%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					733 008
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					31 173 625
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

**Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	582 782	573 388
Avsättning	0	84 003
Uttag	-167 140	-74 609
	<b>415 642</b>	<b>582 782</b>

**Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	141 239	197 523
Slutskatteskuld föregående år	0	147 469
Underskott skattekonto	0	0
	<b>141 239</b>	<b>344 992</b>

**Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	1 350	1 050
Arbetsgivaravgifter	1 414	357
Övriga kortfristiga skulder	0	14 418
	<b>2 764</b>	<b>15 825</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna räntekostnader	97 423	28 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	537 687	521 609
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 000	11 000
	<b>646 110</b>	<b>560 909</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Daniel Flinta

.....  
Fredrik Rudbeck

.....  
Lena Grönedal

.....  
Lina Landström

.....  
Per Anders Sjöstrand

.....  
Simon Franzén

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

Marcus Bäck  
Revisor vald av föreningsstämman

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sockenmarken i Linköping, org.nr. 716402-5434

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sockenmarken 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 Sockenmarken 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marcus Bäck  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**LENA GRÖNEDAL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 09:38:48



**LINA LANDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 19:51:52



**FREDRIK RUDBECK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 16:58:49



**DANIEL FLINTA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 09:47:18



**SIMON FRANZÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:42:56



**PER ANDERS SJÖSTRAND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 22:44:55



**MARCUS BÄCK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 11:17:00



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 18:57:06



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**MARCUS BÄCK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 11:18:37



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 19:00:01



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.