



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Himna i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Himna i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-5426 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-08-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Himna 11:230	1978-01-01	1978 och 1979
Himna 11:231	1978-01-01	1978 och 1979

### Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5987
62	garageplatser	0
37	p-platser	0
<b>Totalt 167 objekt</b>		<b>5987</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 2 rok, 29 st 3 rok, 28 st 4 rok, 4 st 5 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ingalill Varverud	Ordförande	2019-05-14	2023-05-09
Jenny Rosander	Ordförande	2023-05-09	
Jenny Rosander	Ledamot	2021-05-07	
Marianne Björk	Ledamot	2020-06-25	2023-01-03
Kerstin Rehntoft	Ledamot	2020-06-25	
Jeanette Johnsson	Ledamot	2023-05-09	
Malin Ljungdahl	Ledamot	2022-05-23	
Johan Andersson	Ledamot	2019-05-14	
Joakim Reidefors	Ledamot	2022-05-09	2023-05-09
Jakob Stöbe	Ledamot	2023-05-09	
Malin Larsson	HSB ledamot	2021-04-15	
Julia Johansson	Ledamot	2023-05-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Kerstin Rehntoft, Malin Ljungdahl och Jeanette Johansson.

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av Malin Ljungdahl, Johan Andersson och Jenny Rosander.

Revisorer har varit: Niklas Berthner med Helena Eriksson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Ingalill Varverud (sammankallande), Helena Eriksson samt Andreas Thander, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-26.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

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

En förändring av årsavgiften med +20% 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 2023-08-21.

### Årets resultat

Föreningen gör ett negativt resultat för året om -326 129. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 212 558 kr. Vad som påverkar resultatet är ökade räntekostnader. Som en åtgärd att förbättra resultatet har styrelsen beslutat om höjda årsavgifter, läs ovan.

Ordinarie stämma genomfördes 2023-05-09

Extrastämma med anledning av stadgebyte genomfördes 2023-06-26

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

Årtal	Ändamål
2023	Renovering av garagefasader. Slutbesiktning 2023-08-11.
2022	Indragning av fiber , slutförande av panelbyte på gemensamhetshus, påbörjat montering av ventilationsluckor för vind på varje huskropp.
2021	Underhåll av bodar & skärmväggar/plank, byte av förrådsförrar, panelbyte på gemensamhetshus påbörjad.
2020	Underhåll & målning av bodar & plank, byte av förrådsdörrar.
2019	Upprustning av lekpark & boulebana, byte av garageportar.
2018	Asfaltering av infart. Spolning av dagvattenbrunnar.

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

Årtal	Ändamål
2025	Byte av ytterdörrar och fönster
2028	Stambyte

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 100 och under året har det tillkommit 23 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 104.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	140	280	263	314	368
Skuldsättning, kr/kvm	3 245	3 288	3 331	3 373	3 416
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	49	51	48	45	44
Årsavgifter, kr/kvm	635	611	599	587	587
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	88	92	92	86
Totala intäkter, kr/kvm	735	697	652	639	684
Nettoomsättning, tkr	4 088	3 930	3 860	3 785	3 770
Resultat efter finansiella poster, tkr	-326	597	862	1 176	1 350
Soliditet, %	34	34	33	31	28

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	1 046 400	0	0	1 046 400
Underhållsfond, kr	581 382	0	-60 520	520 862
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 627 782</b>	<b>0</b>	<b>-60 520</b>	<b>1 567 262</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	8 821 452	596 930	60 520	9 478 903
Årets resultat, kr	596 930	-596 930	-326 129	-326 129
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>9 418 382</b>	<b>0</b>	<b>-265 609</b>	<b>9 152 774</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>11 046 164</b>	<b>0</b>	<b>-326 129</b>	<b>10 720 036</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 565 000 kr samt ianspråktagande skett med 625 520 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	9 418 383
Årets resultat, kr	-326 129
Reservation till underhållsfond, kr	-565 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	625 520
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>9 152 774</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>9 152 774</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	4 088 066	3 930 050
Övriga rörelseintäkter	Not 3	310 082	242 527
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>4 398 148</b>	<b>4 172 577</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 592 569	-1 931 522
Underhåll enligt plan	Not 5	-625 520	-609 102
Övriga externa kostnader	Not 6	-398 540	-353 664
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-80 297	-74 004
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-519 550	-470 834
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-19 137	-11 127
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-4 235 612</b>	<b>-3 450 253</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>162 535</b>	<b>722 323</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		13 004	7 625
Räntekostnader och liknande resultatposter		-501 668	-133 018
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-488 664</b>	<b>-125 393</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-326 129</b>	<b>596 930</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	29 410 171	28 115 395
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	1 019 395
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 410 171</b>	<b>29 134 790</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 410 671</b>	<b>29 135 290</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 613	0
Kundfordringar		6 411	4 782
Avräkningskonto HSB		914 293	2 507 013
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	289 191	3 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	239 026	244 452
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 450 534</b>	<b>2 760 105</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	300 000	500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>300 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 750 534</b>	<b>3 260 105</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 161 205</b>	<b>32 395 395</b>



# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 046 400	1 046 400
Fond för yttre underhåll		520 862	581 382
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 567 262</u>	<u>1 627 782</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 478 903	8 821 452
Årets resultat		-326 129	596 930
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>9 152 774</u>	<u>9 418 383</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>10 720 036</u></b>	<b><u>11 046 165</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	0	4 480 557
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>0</u>	<u>4 480 557</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	19 428 102	15 203 365
Medlemmarnas inre fond	Not 17	33 675	37 837
Leverantörsskulder		258 332	715 953
Aktuell skatteskuld	Not 18	182 787	352 781
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	300	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	537 973	558 738
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>20 441 169</u>	<u>16 868 674</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>20 441 169</u></b>	<b><u>21 349 231</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>31 161 205</u></b>	<b><u>32 395 395</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	162 535	722 323
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	519 550	470 834
	<u>682 085</u>	<u>1 193 157</u>
Erhållen ränta	12 904	6 750
Erlagd ränta	-454 280	-123 829
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>240 709</u>	<u>1 076 078</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-283 049	-54 616
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-699 630	740 850
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b><u>-741 969</u></b>	<b><u>1 762 313</u></b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-794 931	-1 119 723
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-794 931</u></b>	<b><u>-1 119 723</u></b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-255 820	-255 820
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-255 820</u></b>	<b><u>-255 820</u></b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b><u>-1 792 720</u></b>	<b><u>386 770</u></b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 007 013</b>	<b>2 620 244</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 214 293</b>	<b>3 007 013</b>
	<b><u>-1 792 720</u></b>	<b><u>386 769</u></b>

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  
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	19 361 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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	3 804 504	3 658 080
Hysesintäkt garage och bilplatser	263 220	261 900
Hysesintäkt övrigt	3 100	1 300
Konsumtionsavgift el	-12 480	-12 480
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	29 722	21 250
	<b>4 088 066</b>	<b>3 930 050</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	256 142	199 107
Elstöd	32 787	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	9 456	30 849
Medlemsbonus HSB	11 697	12 571
	<b>310 082</b>	<b>242 527</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-838 055	-401 802
El	-144 626	-160 290
Vatten	-151 258	-147 014
Renhållning	-171 027	-145 235
TV, bredband, iptelefoni	-239 753	-53 594
Förvaltningskostnader	-235 172	-250 671
Försäkringar	-158 172	-142 543
Fastighetsskatt	-582 840	-564 756
Övriga driftskostnader	-71 666	-65 617
	<b>-2 592 569</b>	<b>-1 931 522</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-625 520	-609 102
	<b>-625 520</b>	<b>-609 102</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-12 625	-15 500
Övriga förvaltningskostnader	-285 504	-270 173
Kostnader överlåtelse och panter	-28 782	-24 774
Föreningsverksamhet	-4 920	-1 319
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-745	-1 747
Förbrukningsinventarier	-25 392	-5 728
Medlemsavgifter HSB	-27 200	-27 200
Stämma och styrelse	-10 512	-4 719
Arrende, hyra, leasing	-2 859	-2 504
	<b>-398 540</b>	<b>-353 664</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Arvode till styrelsen	-59 500	-56 000
Övriga arvoden	-900	-1 400
Revisionsarvode	-1 900	-1 900
Sociala avgifter	-17 997	-10 204
Utbildning	0	-4 500
	<b>-80 297</b>	<b>-74 004</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-519 550	-470 834
	<b>-519 550</b>	<b>-470 834</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Restvärdeavskrivning byggnad	-19 137	-11 127
	<u>-19 137</u>	<u>-11 127</u>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2099

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 161 558	28 526 614
Årets försäljning, utrangering byggnad	-140 104	-70 303
Årets investering byggnader	1 833 463	705 247
Ingående anskaffningsvärde mark	10 364 270	10 364 270
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 219 187</b>	<b>39 525 828</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-11 410 433	-10 998 775
Årets försäljning, utrangering byggnad	120 967	59 176
Årets avskrivningar byggnader	-519 550	-470 834
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-11 809 016</b>	<b>-11 410 433</b>

**Utgående redovisat värde**

29 410 171 28 115 395

Redovisade värden byggnader	19 045 901	17 751 125
Redovisade värden mark	10 364 270	10 364 270

**Fastighetsbeteckning:** Himna 11:230 m fl

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus	1979	45 255 000	32 708 000	77 963 000	77 963 000
		<b>45 255 000</b>	<b>32 708 000</b>	<b>77 963 000</b>	<b>77 963 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	25 552 000	25 552 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 552 000</b>	<b>25 552 000</b>

**Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 019 395	593 792
Årets Investering	814 068	113 850
Omklassificering till Byggnader och mark	-1 833 463	-705 247
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>0</b>	<b>1 019 395</b>

**Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

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

**Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	33 049	0
Övriga kortfristiga fordringar	256 142	3 858
	<b>289 191</b>	<b>3 858</b>

**Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter	975	875
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	238 051	243 577
	<b>239 026</b>	<b>244 452</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
HSB Östergötland	3,9%	2024-02-29	300 000	500 000
			<b>300 000</b>	<b>500 000</b>

**Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,59%	2024-12-30	1 860 837	20 792
Stadshypotek		0,53%	2024-04-30	2 619 720	68 000
Stadshypotek		4,41%	2024-03-01	4 510 695	49 980
Stadshypotek		4,78%	2024-03-01	6 641 070	73 916
Stadshypotek		4,78%	2024-01-30	3 795 780	43 132
				<b>19 428 102</b>	<b>255 820</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld **0**

Lån som ska konverteras inom ett år **19 428 102**

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **19 428 102**

Genomsnittsräntan vid årets utgång **3,02%**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till **1 023 280**

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **18 149 002**

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år **0**

**Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	37 837	43 991
Uttag	-4 162	-6 154
	<b>33 675</b>	<b>37 837</b>

**Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	182 787	352 781
	<b>182 787</b>	<b>352 781</b>

**Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder	300	0
	<b>300</b>	<b>0</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	66 414	19 026
Förutbetalda årsavgifter och hyror	379 559	330 861
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	92 000	208 851
	<u>537 973</u>	<u>558 738</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Jakob Stöbe.....  
Jeanette Johnsson.....  
Jenny Rosander.....  
Johan Andersson.....  
Julia Johansson.....  
Kerstin Rehntoft.....  
Malin Larsson.....  
Malin Ljungdahl

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

.....  
Niklas Berthner  
*Revisor vald av föreningsstämman*.....  
Niclas Wärenfeldt  
*Revisor utsedd av HSB Riksförbund*



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Himna i Linköping, org.nr. 716402-5426

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Niklas Berthner  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**JENNY ROSANDER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 16:13:58



**KERSTIN REHNTOFT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 17:21:41



**JULIA JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 16:28:20



**MALIN LJUNGDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 10:39:09



**JAKOB STÖBE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:08:50



**JEANETTE JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 12:50:59



**MALIN LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:06:15



**JOHAN ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:08:37



**NIKLAS BERTHNER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 19:32:32



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 07:16:02



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**NIKLAS BERTHNER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 19:30:39



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 07:17:34



# 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.