



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB bnf Brunnby i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Brunnby i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-5855 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Heda 1:86	1982-01-01	1981 och 1982

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 048
75	garageplatser	0
26	p-platser	0
Totalt 173 objekt		7 048

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 20 st 3 rok, 28 st 4 rok, 12 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jörgen Andersson	Ordförande	2020-05-17
Mats Hirschman	Ledamot	2018-08-30
Angelica Gomez	Ledamot	2017-06-09
Viktoria Torbjörnsson	Ledamot	2023-07-04
Klas Englund	Ledamot	2018-06-07
Caroline Bergman	Ledamot	2022-07-09
Annette Stenqvist	Suppleant	2023-07-04
Péter Kurucz-Morvai	Suppleant	2022-08-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jörgen Andersson, Klas Englund, Caroline Bergman, Annette Stenqvist och Péter Kurucz-Morvai.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Angelica Gomez, Jörgen Andersson och Klas Englund.

Revisorer har varit: Anita Margareta Vogel med Erik Schoon som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Brigita Farkas (sammankallande), Tomas Wictorén, Brigita Farkas samt Maria Catharina Hansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-05.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +4% 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.

Årets Resultat

Föreningens resultat 2023 uppgick till -176 335 kr, vilket kan förklaras av ökad räntekostnader samt att föreningen gjort större underhållsåtgärder under året. Resultatet innefattar även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Tas denna post bort gör föreningen ett positivt resultat om 752 591 kr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen 2023 höjt årsavgifterna med 4%.

Mot bakgrund av ovan kommer föreningen höja årsavgifterna med 4% från januari 2024.

Dessa var de mest väsentliga händelserna under året:

- Utbyte av samtliga termostater och termostatventiler till föreningens radiatorer
- Utbyte av luftningsventiler på bostadshusens vindar
- Målning av hängrännor och stuprör samt övrig byggplåt relaterat till takavvattnings
- Montage av nya renssilar placerade vid mark på stuprör
- Föreningen har installerat Individuell mätning för varmvatten

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

Årtal	Ändamål
2024	Renoveringar av ytskikt i föreningslokal
2025	Byte av uttjänt träpanel samt målning av fasad garage
2026	Byte av uttjänt träpanel samt målning av fasad bostadshus
2027	Eventuellt byte av takplåt garage, alternativt målning om skicket är gott

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 110 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 111.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	216	263	286	219	272
Skuldsättning, kr/kvm	6 062	6 163	5 975	6 091	4 306
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 062	6 163	5 975	6 091	4 306
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	6
Energikostnad, kr/kvm	147	152	144	161	145
Årsavgifter, kr/kvm	732	704	704	704	704
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	93	92	93
Totala intäkter, kr/kvm	796	762	761	765	754
Nettoomsättning, tkr	5 567	5 336	5 324	5 310	5 301
Resultat efter finansiella poster, tkr	-176	820	1 093	-1 215	965
Soliditet, %	15	15	14	12	19

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per

kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 527 500	0	0	1 527 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	663 889	0	-624 753	39 136
S:a bundet eget kapital, kr	2 191 389	0	-624 753	1 566 636
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 906 384	820 110	624 753	6 351 247
Årets resultat, kr	820 110	-820 110	-176 335	-176 335
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 726 494	0	448 418	6 174 912
S:a eget kapital, kr	7 917 883	0	-176 335	7 741 548

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 146 000 kr samt ianspråktagande skett med 770 753 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 726 494
Årets resultat, kr	-176 335
Reservation till underhållsfond, kr	-146 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	770 753
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	6 174 912

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 174 912

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 567 061	5 335 525
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 619	33 309
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 607 680	5 368 834
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 871 891	-2 691 929
Underhåll enligt plan	Not 5	-770 753	-260 788
Övriga externa kostnader	Not 6	-270 405	-295 759
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-189 807	-141 594
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-928 926	-775 689
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 031 781	-4 165 759
RÖRELSERESULTAT		575 899	1 203 076
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		16 908	15 792
Räntekostnader och liknande resultatposter		-768 542	-378 073
Övriga finansiella poster	Not 9	-600	-20 685
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-752 234	-382 966
ÅRETS RESULTAT		-176 335	820 110

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	48 151 941	49 066 638
Inventarier och installationer	Not 11	314 562	104 990
Pågående nyanläggningar	Not 12	749 262	27 157
Summa materiella anläggningstillgångar		49 215 765	49 198 785
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		49 216 265	49 199 285
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		2 532 147	1 780 540
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	133 114	65 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	148 687	152 801
Summa kortfristiga fordringar		2 813 948	1 999 093
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	0	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 17	-941	1 094
Summa kassa och bank		-941	1 094
Summa omsättningstillgångar		2 813 007	3 500 188
SUMMA TILLGÅNGAR		52 029 272	52 699 472

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 527 500	1 527 500
Fond för yttre underhåll		39 136	663 889
Summa bundet eget kapital		1 566 636	2 191 389
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 351 247	4 906 384
Årets resultat		-176 335	820 110
Summa fritt eget kapital		6 174 913	5 726 494
Summa eget kapital		7 741 549	7 917 883
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	21 646 513	29 246 513
Summa långfristiga skulder		21 646 513	29 246 513
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	21 077 500	14 192 500
Medlemmarnas inre fond	Not 19	24 434	28 077
Leverantörsskulder		574 625	461 616
Aktuell skatteskuld	Not 20	133 636	222 091
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	0	350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	831 016	630 442
Summa kortfristiga skulder		22 641 211	15 535 076
Summa skulder		44 287 724	44 781 589
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 029 272	52 699 472

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	575 899	1 203 076
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	928 926	775 689
	1 504 825	1 978 765
Erhållen ränta	16 908	15 500
Erlagd ränta	-768 542	-375 912
Övriga poster	-600	-20 685
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	752 591	1 597 668
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-63 247	-37 788
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	221 135	14 343 770
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	910 479	15 903 651
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-749 262	-2 112 157
Investeringar i maskiner/inventarier	-223 801	-104 990
Omklassifiering till planerat underhåll	27 156	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-945 907	-2 217 147
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-715 000	-12 862 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-715 000	-12 862 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-750 428	824 004
Likvida medel vid årets början	3 281 634	2 457 630
Likvida medel vid årets slut	2 531 206	3 281 634
	-750 428	824 004

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 maskiner och inventarier:	10 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	30 780 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 716402-5855 2022-01-01
2023-12-31 2022-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	5 159 856	4 961 184
Hysesintäkt garage och bilplatser	333 500	333 900
Konsumtionsavgift vatten	26 479	0
Konsumtionsavgift el	37 333	19 714
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 893	20 727
	5 567 061	5 335 525

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Övriga primära intäkter och ersättningar	11 087	17 258
Elstöd	13 222	0
Medlemsbonus HSB Östergötland	16 310	16 052
	40 619	33 309

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-218 116	-119 250
El	-88 224	-92 975
Uppvärmning	-744 852	-738 117
Vatten	-204 054	-243 571
Renhållning	-179 399	-164 649
TV, bredband, iptelefoni	-178 485	-178 485
Förvaltningskostnader	-446 586	-424 871
Försäkringar	-91 518	-84 433
Fastighetsskatt	-647 810	-590 772
Övriga driftskostnader	-72 847	-54 807
	-2 871 891	-2 691 929

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övrigt	-770 753	-260 788
	-770 753	-260 788

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-13 125	-11 125
Övriga förvaltningskostnader	-175 069	-154 305
Kostnader överlåtelse och panter	-13 189	-24 256
Föreningsverksamhet	-800	-55 570
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 720	-2 766
Förbrukningsinventarier	-21 579	-5 196
Medlemsavgifter HSB	-28 800	-28 800
Stämma och styrelse	-9 604	-7 069
Arrende, hyra, leasing	-4 519	-6 671
	-270 405	-295 759

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Arvode till styrelsen	-139 300	-105 590
Övriga arvoden	-4 150	-8 707
Revisionsarvode	-3 950	-8 366
Sociala avgifter	-41 607	-18 931
Utbildning	-800	0
	-189 807	-141 594

2023-01-01 716402-5855
2023-12-31 2022-01-01
2022-12-31

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-914 697	-775 689
Installationer och inventarier	-14 229	0
	<u>-928 926</u>	<u>-775 689</u>

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Finansiella kostnader såsom pantbrevskostnad	-600	-20 685
	<u>-600</u>	<u>-20 685</u>

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2102

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

43 869 515

42 251 459

Årets försäljning, utrangering byggnad

0

-466 944

Årets investering byggnader

0

2 085 000

Ingående anskaffningsvärde mark

18 000 000

18 000 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**61 869 515****61 869 515****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-12 802 877

-12 494 132

Årets försäljning, utrangering byggnad

0

466 944

Årets avskrivningar byggnader

-914 697

-775 689

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-13 717 574****-12 802 877****Utgående redovisat värde****48 151 941****49 066 638**

Redovisade värden byggnader

30 151 941

31 066 638

Redovisade värden mark

18 000 000

18 000 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1982	57 524 000	32 400 000	89 924 000	89 924 000
		57 524 000	32 400 000	89 924 000	89 924 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

43 949 013

43 949 013

Summa ställda säkerheter**43 949 013****43 949 013****Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

104 990

0

Årets investeringar

223 801

104 990

Utgående anskaffningsvärden

328 791

104 990

Årets avskrivningar

-14 229

0

Utgående avskrivningar

-14 229

0

Utgående redovisat värde**314 562****104 990**

Avskrivning görs enligt linjär metod under 10 år.

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar

27 157

0

Årets Investering

749 262

27 157

Omklassificering till Planerat underhåll

-27 157

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

749 262**27 157**

Pågående nyanläggningar avser utbyte av luftningsventiler Och planeras vara klart 2024

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

69 851

0

Övriga kortfristiga fordringar

63 263

65 753

133 114**65 753****Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteutgifter

0

2 625

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

148 687

150 176

148 687**152 801****Not 16 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

Räntesats

Konv.datum

Placering HSB 3 mån

3,90%

2024-03-01

0

1 500 000

0**1 500 000****Not 17 BANK**

Nordea Bank

-941

1 094

-941**1 094****Not 18 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut

Räntebörda

Räntesats

Konv.datum

Belopp

Nästa års
amortering

Nordea

0,64%

2024-12-18

7 400 000

200 000

Nordea

0,74%

2025-12-17

7 400 000

200 000

Nordea

4,52%

2024-07-08

13 477 500

0

Nordea

0,78%

2026-04-15

14 446 513

0

42 724 013**400 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

21 646 513

Nästa års amortering av långfristig skuld

200 000

Lån som ska konverteras inom ett år

20 877 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

21 077 500

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,67%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 600 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

40 724 013

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

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 19 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

28 077

28 077

Uttag

-3 643

0

24 434**28 077****Not 20 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

133 636

222 091

133 636**222 091**

2023-12-31

2022-12-31

Not 21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder

0

350

0

350

Not 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden

147 200

0

Upplupna sociala avgifter

40 979

0

Upplupna räntekostnader

173 542

33 787

Förutbetalda årsavgifter och hyror

458 295

435 150

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11 000

161 505

831 016

630 442

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Angelica Gomez

Caroline Bergman

Jörgen Andersson

Klas Englund

Mats Hirschman

Viktoria Torbjörnsson

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

Anita Margareta Vogel
Revisor vald av föreningsstämmanNiclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brunnby i Linköping, org.nr. 716402-5855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brunnby 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 Brunnby i Linköping för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Linköping

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anita Margareta Vogel
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

JÖRGEN ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 19:55:38



KLAS ENGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 20:39:21



MATS HIRSCHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 14:41:02



CAROLINE BERGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 22:10:14



ANGELICA GOMEZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 19:20:02



VIKTORIA TORBJÖRNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 18:59:26



ANITA MARGARETA VOGEL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 18:36:50



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 10:30:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANITA MARGARETA VOGEL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 09:28:04



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 10:31:20



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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.