



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Lambohov 1 i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Lambohov 1 i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-5632 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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Isblåsan 1	1980-01-01	1976 och 1979
Isblocket 1	1980-01-01	1979

### Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
115	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11587
2	lokaler (hyresrätt)	60
103	garageplatser	0
37	p-platser	0
<b>Totalt 257 objekt</b>		<b>11647</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 2 rok, 32 st 3 rok, 50 st 4 rok, 10 st 5 rok, 1 st 8 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Karl Jörgen Larsson	Ordförande		2023-10-26
Louise Lindberg	Ordförande	2023-10-26	
Louise Lindberg	Ledamot		2023-10-26
Annethe Papazian Kindahl	Ledamot		
Orlando Martinez	Ledamot		
Johan Häggström	Ledamot		
Helene Lauenstein	Ledamot		
Daniel Ekman	Ledamot		
Linnea Graftund	Ledamot		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annette Kindahl Papazian och Linnea Graftund.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annethe Papazian Kindahl Louise Lindberg och Linnea Graftund.

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

Valberedning har varit: Hiwa Mobaraz (sammankallande) och Anthony Boulingui, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26 och extrastämma hölls 2023-11-17.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-14.

**Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:**

- Isolering av samtliga burspråk fram och baksida avslutat
- Nedtagning av björken bakom R74
- Färdigställande av loftgångar pågår
- Relining av alla avloppsstammar av gjutjärn
- Tvättning av alla papptak och rening av stuprör
- Renoverat hobbyrummet
- Renovering av föreningslokalens altantak samt inbyggnad av altanen

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Isolering av samtliga burspråk fram och baksida påbörjat, byte av vissa dörrar till förråd och undercentral samt P 99 HSB lokalen, målning P platser samtliga, nedtagning av lite dåliga träd, renoverat avloppskulvert på Plöjaregatan, nya rör lagda och nyasfalterat, bytt samtliga lampor i alla utrymmen till LED, renovering loftgångar.
2021	Bytt undercentral och 2 st pumpar till värmesystemet, bytt don till varmvatten samt en pump för cirkulation av ovannämnda, fiberinstallation för tv och bredband samt ip-telefoni.
2020	Reparation av kulvert, stamspolning, renovering av HSB-lokalen.
2019	Färdigställning balkonger/isolering av vindar, taksäkerhet och reparation av värmekulvert.
2018	Påbörjat balkong- och takrenovering
2017	Div markarbeten
2016	Infört taggsystem till samtliga gemensamhetslokaler, byte av samtliga lägenhetsdörrar
2015	Målning samtliga träfasader

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

Årtal	Ändamål
2024-2028	Fönster-och altandörrsbyte, Laddstolpar elbil, fasadmålning, asfaltering, OVK

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 164 och under året har det tillkommit 6 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 159.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	151	82	198	183	156
Skuldsättning, kr/kvm	3 341	3 389	3 432	3 474	3 516
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 341	3 389	3 432	3 474	3 516
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	155	152	145	128	135
Årsavgifter, kr/kvm	636	595	595	595	595
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	699	638	638	675	641
Nettoomsättning, tkr	7 883	7 399	7 393	7 391	7 373
Resultat efter finansiella poster, tkr	184	-858	999	-539	384
Soliditet, %	20	19	21	19	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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 320 700	0	0	2 320 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 320 700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 320 700</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	8 443 629	-858 118	0	7 585 510
Årets resultat, kr	-858 118	858 118	184 042	184 042
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>7 585 511</b>	<b>0</b>	<b>184 042</b>	<b>7 769 552</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>9 906 211</b>	<b>0</b>	<b>184 042</b>	<b>10 090 252</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 341 000 kr samt ianspråktagande skett med 341 000 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	7 585 510
Årets resultat, kr	184 042
Reservation till underhållsfond, kr	-341 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	341 000
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>7 769 552</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>7 769 552</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	7 883 191	7 399 122
Övriga rörelseintäkter	Not 3	259 172	32 577
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>8 142 363</b>	<b>7 431 698</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 859 315	-5 399 481
Underhåll enligt plan	Not 5	-739 219	-999 351
Övriga externa kostnader	Not 6	-547 435	-501 515
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-172 924	-152 969
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-840 151	-815 877
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-7 159 044</b>	<b>-7 869 193</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>983 319</b>	<b>-437 495</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		34 765	41 767
Räntekostnader och liknande resultatposter		-834 042	-462 390
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-799 277</b>	<b>-420 623</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>184 042</b>	<b>-858 118</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	47 748 861	45 216 645
Inventarier och installationer	Not 10	252 841	267 019
Pågående nyanläggningar	Not 11	7 434	441 613
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 009 136</b>	<b>45 925 277</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>48 009 636</b>	<b>45 925 777</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		41 225	0
Kundfordringar		7 094	0
Avräkningskonto HSB		1 162 819	2 127 845
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	97 691	34 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	346 838	272 888
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 655 667</b>	<b>2 435 427</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	1 500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>1 500 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	1 500 000	1 500 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 155 667</b>	<b>5 435 427</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 165 303</b>	<b>51 361 204</b>



**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 320 700	2 320 700
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 320 700</u>	<u>2 320 700</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 585 510	8 443 629
Årets resultat		184 042	-858 118
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>7 769 552</u>	<u>7 585 510</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>10 090 252</u></b>	<b><u>9 906 210</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	21 298 399	23 352 351
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>21 298 399</u>	<u>23 352 351</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	17 615 584	16 117 952
Medlemmarnas inre fond	Not 18	194 419	195 819
Leverantörsskulder		1 124 243	1 034 977
Aktuell skatteskuld	Not 19	27 808	16 258
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	12 872	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	801 726	737 637
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>19 776 652</u>	<u>18 102 643</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>41 075 051</u></b>	<b><u>41 454 994</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>51 165 303</u></b>	<b><u>51 361 204</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	983 319	-437 495
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	840 151	815 877
Övriga poster	0	0
	<u>1 823 470</u>	<u>378 382</u>
Erhållen ränta	34 765	47 600
Erlagd ränta	-834 042	-441 883
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 024 193</u>	<u>-15 901</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-185 266	120 009
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	176 377	133 061
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b><u>1 015 304</u></b>	<b><u>237 169</u></b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 924 010	-441 613
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-2 924 010</u></b>	<b><u>-441 613</u></b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-556 320	-504 756
Inbetalda insatser	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-556 320</u></b>	<b><u>-504 756</u></b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b><u>-2 465 026</u></b>	<b><u>-709 200</u></b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	5 127 845	5 837 045
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>2 662 819</u>	<u>5 127 845</u>
	<b><u>-2 465 026</u></b>	<b><u>-709 200</u></b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	20 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

#### Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	19 266 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

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

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	7 409 392	6 924 660
Hysesintäkt lokaler	23 448	21 504
Hysesintäkt garage och bilplatser	407 563	396 800
Hysesrabatter	-12 053	0
Övriga intäkter i verksamheten	19 498	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	15 145	21 435
Övriga primära intäkter och ersättningar	20 198	34 723
	<b>7 883 191</b>	<b>7 399 122</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	182 591	8 626
Elstöd	77 522	0
Övrigt	-941	23 951
	<b>259 172</b>	<b>32 577</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-1 048 845	-1 476 842
El	-373 749	-399 338
Uppvärmning	-1 157 675	-1 101 322
Vatten	-273 720	-268 664
Renhållning	-268 050	-286 003
Bevakningskostnader	-40 720	-33 536
TV, bredband, iptelefoni	-593 562	-767 910
Hissar serviceavtal & besiktning	-8 991	-8 136
Förvaltningskostnader	-409 743	-397 677
Försäkringar	-193 620	-176 459
Fastighetsskatt	-300 784	-289 234
Övriga driftskostnader	-189 856	-194 359
	<b>-4 859 315</b>	<b>-5 399 481</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-739 219	-999 351
	<b>-739 219</b>	<b>-999 351</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-13 750	-12 525
Övriga förvaltningskostnader	-436 992	-386 518
Kostnader överlåtelse och panter	-11 342	-23 349
Föreningsverksamhet	-1 816	-20 725
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 335	-2 464
Förbrukningsinventarier	-4 999	0
Medlemsavgifter HSB	-46 000	-46 000
Stämma och styrelse	-30 202	-6 600
Arrende, hyra, leasing	0	-3 335
	<b>-547 435</b>	<b>-501 515</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Arvode till styrelsen	-68 600	-65 600
Övriga arvoden	-61 940	-50 575
Övriga personalkostnader	-248	0
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-37 836	-33 294
Utbildning	-800	0
	<b>-172 924</b>	<b>-152 969</b>

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-825 973	-801 698
Installationer och inventarier	-14 178	-14 179
	<b>-840 151</b>	<b>-815 877</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2100

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 035 636	47 035 636
Årets investering byggnader	3 358 189	0
Ingående anskaffningsvärde mark	16 278 143	16 278 143
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>66 671 968</b>	<b>63 313 779</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-18 097 134	-17 295 436
Årets avskrivningar byggnader	-825 973	-801 698
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-18 923 107</b>	<b>-18 097 134</b>

**Utgående redovisat värde**

47 748 861 45 216 645

Redovisade värden byggnader	31 470 718	28 938 502
Redovisade värden mark	16 278 143	16 278 143

**Fastighetsbeteckning:** Isblocket 1 och Isblåsan 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	1980	112 214 000	44 004 000	156 218 000	156 218 000
Lokaler	1980	2 064 000	1 884 000	3 948 000	3 948 000
		<b>114 278 000</b>	<b>45 888 000</b>	<b>160 166 000</b>	<b>160 166 000</b>

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	45 237 000	45 237 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>45 237 000</b>	<b>45 237 000</b>

**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	283 561	283 561
Utgående anskaffningsvärden	283 561	283 561

Ingående avskrivningar	-16 542	-2 363
Årets avskrivningar	-14 178	-14 179
Utgående avskrivningar	-30 720	-16 542

**Utgående redovisat värde**

252 841 267 019

Avskrivning görs enligt linjär metod under 20 år.

**Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	441 613	0
Årets Investering	7 434	441 613
Omklassificering till Byggnader och mark	-441 613	0

Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>7 434</b>	<b>441 613</b>
--	--------------	----------------

Pågående nyanläggningar avser installation av laddstolpar till total utgift av ca 250 000 kr.

	2023-12-31	2022-12-31				
<b>Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>						
Medlemsandel HSB	500	500				
	<b>500</b>	<b>500</b>				
<b>Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>						
Skattekonto	97 691	11 806				
Övriga kortfristiga fordringar	0	22 888				
	<b>97 691</b>	<b>34 694</b>				
<b>Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>						
Upplupna ränteintäkter	6 808	5 100				
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	340 030	267 788				
	<b>346 838</b>	<b>272 888</b>				
<b>Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>						
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>				
Kapitalplacering	0	1 500 000				
	<b>0</b>	<b>1 500 000</b>				
<b>Not 16 BANK</b>						
Stadshypotek	1 500 000	1 500 000				
	<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>				
<b>Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>						
	<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntebeskrivning</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nästa års amortering</b>
	Stadshypotek		0,73%	2025-03-01	6 382 947	107 568
	Stadshypotek		0,57%	2024-09-30	10 180 056	240 000
	Stadshypotek		3,44%	2026-06-30	6 789 348	68 752
	Stadshypotek		3,74%	2026-03-30	8 442 424	140 000
	Stadshypotek		4,66%	2024-06-03	7 119 208	0
					<b>38 913 983</b>	<b>556 320</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>21 298 399</b>
	Nästa års amortering av långfristig skuld					316 320
	Lån som ska konverteras inom ett år					17 299 264
	Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>17 615 584</b>
	Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,63%
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 225 280
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					36 132 383
<b>Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>						
Ingående värde	195 819	202 950				
Uttag	-1 400	-7 131				
	<b>194 419</b>	<b>195 819</b>				
<b>Not 19 AKTUELL SKATTESKULD</b>						
Årets beräknade skatteskuld	27 808	16 258				
	<b>27 808</b>	<b>16 258</b>				

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Mervärdeskatt	4 875	0
Personalens källskatt	3 906	0
Arbetsgivaravgifter	4 091	0
	<u>12 872</u>	<u>0</u>
<b>Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna räntekostnader	76 273	49 219
Förutbetalda årsavgifter och hyror	713 453	676 418
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 000	12 000
	<u>801 726</u>	<u>737 637</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Annethe Papazian Kindahl

.....  
Daniel Ekman

.....  
Helene Lauenstein

.....  
Johan Häggström

.....  
Linnea Graftund

.....  
Louise Lindberg

.....  
Orlando Martinez

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

Mikael Dovren  
Revisor vald av föreningsstämman

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lambohov 1 i Linköping, org.nr. 716402-5632

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lambohov 1 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 Lambohov 1 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 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

Mikael Dovren  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Lambohov 1 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LOUISE LINDBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 09:12:33



**LINNEA GRAFSUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 15:51:41



**ANNETHE PAPAZIAN KINDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 10:04:59



**DANIEL EKMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 15:32:06



**HELENE LAUENSTEIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 21:57:24



**ORLANDO MARTINEZ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 17:47:48



**JOHAN HÄGGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 12:28:05



**MIKAEL DOVREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 09:29:27



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 06:00:25



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Lambohov 1 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MIKAEL DOVREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 09:32:57



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 06:01:59



# 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.