



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Fiskmåsen i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Fiskmåsen i Linköping med säte i Linköping org.nr. 722000-1239 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fiskmåsen 8	1948-01-01	1948

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	lokaler (hyresrätt)	155
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3354
42	p-platser	0
Totalt 110 objekt		3509

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 24 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars Granath	Ordförande
Britt-Lis Skog	Ledamot
Lene Pedersen	Ledamot
Stefan Staf	Ledamot
Helena Aeberhard	Ledamot
Niklaus Studer	Ledamot
Martin Bengtson	Ledamot
Mikael Hovmöller	Ledamot
Marcus Nielsen	Ledamot
Berndt Johansson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helena Aeberhard, Lene Pedersen, Marcus Nielsen, Niklaus Studer, Mikael Hovmöller och Berndt Johansson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Britt-Lis Skog, Stefan Staf, Helena Aeberhard och Lars Granath.

Revisorer har varit: Stefan Schäder med Marie Malander som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Lars Granath (sammankallande), samt Niklaus Studer, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar. Extra stämma hölls 2023-08-28.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +10% 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 2023-10-02.

Under verksamhetsåret har:

- Tolv laddstationer för elbilar har installerats.
- Tekniker från HSB har gjort en översyn av värmeanläggningen.
- Balkongerna har besiktats.

Under de senaste sju åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Skyddsrummen genomgått tillsyn av MSB-konsult och blivit godkända. Trapphusen har fått ny färg på väggarna med fönster och renoverats där så behövts. Avtal slutits med Opigo AB om installation av 12 elbilsaddstationer. Två träd tagits ner på grund av sjukdom. OVK-besiktning genomförts med godkänt resultat.
2021	Träpartierna i entréerna har slipats och fått ny lack. Bastu/gym har fått en "ansiktslyftning". Trädgårdsgruppen har fortsatt med plantering i trädgården. Två motorvärmare har bytts och en har lagats.
2020	De tolv "öppna" balkongerna renoverades. Trädgården återställdes efter balkongbyggnationen. De inglasade balkongerna färdigställdes.
2019	Projekt för inglasade balkonger påbörjades.
2018	Bastu/gym renoverades.
2017	Inget större underhåll utfört.
2016	Inget större underhåll utfört.

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

Årtal	Ändamål
2024	Översyn/byte av värmeanläggningen.
2025	Byte av luftavfuktare i tvättstugorna. Översyn av externbelysning.
2026	Tvättmaskiner och torktummlaren ska bytas, om behov finnes. Plåtarbeten på tak och omfogning av skorsten.
2027	Målning av ståldörrar. Strykning av entrépartierna utvändigt.
2028	Byte av motorvärmare. OVK-besiktning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 94

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 91.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	169	161	220	224
Skuldsättning, kr/kvm	4 965	5 061	5 223	5 381
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 195	5 295	5 465	4 494
Räntekänslighet, %	8	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	200	192	175	143
Årsavgifter, kr/kvm	630	583	583	583
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	81	84	80
Totala intäkter, kr/kvm	743	677	686	659
Nettoomsättning, tkr	2 524	2 361	2 405	2 307
Resultat efter finansiella poster, tkr	78	5	194	546
Soliditet, %	17	17	17	15

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	81 809	0	0	81 809
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	443 065	0	0	443 065
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	614 465	0	70 000	684 465
S:a bundet eget kapital, kr	1 139 339	0	70 000	1 209 339
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 578 146	4 582	-70 000	2 512 728
Årets resultat, kr	4 582	-4 582	78 201	78 201
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 582 728	0	8 201	2 590 929
S:a eget kapital, kr	3 722 067	0	78 201	3 800 268

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 70 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	2 582 728
Årets resultat, kr	78 201
Reservation till underhållsfond, kr	-70 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 590 929

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 590 929

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	2 524 980	2 360 952
Övriga rörelseintäkter	Not 3	83 539	15 899
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 608 519	2 376 851
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 361 154	-1 389 134
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-51 916
Övriga externa kostnader	Not 6	-168 676	-143 824
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-181 786	-156 767
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-515 943	-509 664
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 227 559	-2 251 304
RÖRELSERESULTAT		380 961	125 546
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 657	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-306 937	-120 354
Övriga finansiella poster		-480	-600
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-302 760	-120 954
ÅRETS RESULTAT		78 201	4 592

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	20 254 209	20 763 873
Inventarier och installationer	Not 10	119 293	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	106 283
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>20 373 502</u>	<u>20 870 156</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 374 002</u>	<u>20 870 656</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 323	700
Avräkningskonto HSB		958 577	1 182 987
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	83 746	37 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	52 874	70 353
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 096 520</u>	<u>1 291 796</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	300 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>300 000</u>	<u>0</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		-31	64
Bank	Not 16	10 600	9 098
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>10 569</u>	<u>9 162</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 407 089</u>	<u>1 300 958</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 781 091</u>	<u>22 171 613</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	81 809	81 809
Upplåtelseavgifter	443 065	443 065
Fond för yttre underhåll	684 465	614 465
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 209 339	1 139 339
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 512 728	2 578 146
Årets resultat	78 201	4 582
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 590 929	2 582 728
Summa eget kapital	3 800 268	3 722 067
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 13 019 560	11 215 335
<i>Summa långfristiga skulder</i>	13 019 560	11 215 335
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 4 403 335	6 543 560
Medlemmarnas inre fond	Not 18 1 746	1 746
Leverantörsskulder	233 227	427 470
Aktuell skatteskuld	Not 19 13 356	9 996
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 30 205	25 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 279 394	225 751
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	4 961 263	7 234 211
Summa skulder	17 980 823	18 449 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 781 091	22 171 613

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	380 961	125 536
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	515 943	509 664
	<u>896 904</u>	<u>635 200</u>
Erhållen ränta	4 657	0
Erlagd ränta	-306 937	-120 354
Övriga poster	-480	-600
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>594 144</u>	<u>514 246</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 134	-21 679
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-132 723	183 891
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>432 287</u>	<u>676 458</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-106 283
Investeringar i maskiner/inventarier	-19 289	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-19 289</u>	<u>-106 283</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-336 000	-569 392
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-336 000</u>	<u>-569 392</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	76 998	783
Likvida medel vid årets början	1 192 149	1 191 365
Likvida medel vid årets slut	<u>1 269 146</u>	<u>1 192 149</u>
	76 998	783

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
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	0 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
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 112 156	1 955 652
Hyresintäkt lokaler	70 782	53 184
Hyresintäkt garage och bilplatser	151 018	168 868
Konsumtionsavgift el	166 152	128 371
Försäljning egenproducerad el	7 501	38 770
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	16 238	8 416
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 133	7 691
	2 524 980	2 360 952
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	8 555	0
Elstöd	54 856	0
Skattereduktion förnybar el	15 060	12 625
Övrigt	5 068	3 264
	83 539	15 889
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-16 491	-61 158
El	-244 111	-254 748
Uppvärmning	-381 601	-345 345
Vatten	-76 659	-75 104
Renhållning	-87 087	-82 062
Bevakningskostnader	-18 023	-16 425
TV, bredband, iptelefoni	-90 066	-90 001
Förvaltningskostnader	-273 362	-244 071
Försäkringar	-47 848	-45 140
Fastighetsskatt	-79 422	-76 062
Övriga driftskostnader	-46 484	-99 018
	-1 361 154	-1 389 134
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	0	-51 916
	0	-51 916
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-11 250	-12 625
Övriga förvaltningskostnader	-104 225	-97 499
Kostnader överlåtelse och panter	-13 310	-7 424
Förbrukningsinventarier	0	-4 898
Medlemsavgifter HSB	-19 200	-19 200
Stämma och styrelse	-20 691	-2 178
	-168 676	-143 824
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-38 600	-32 400
Vicevärdsarvode	-95 200	-84 000
Övriga arvoden	-1 800	-1 650
Revisionsarvode	-1 800	-1 650
Sociala avgifter	-42 786	-37 067
Utbildning	-1 600	0
	-181 786	-156 767
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-509 664	-509 664
Installationer och inventarier	-6 279	0
	-515 943	-509 664

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2090

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 28 633 375 28 633 375

Ingående anskaffningsvärde mark 73 500 73 500

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 28 706 875 28 706 875**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -7 943 002 -7 433 338

Årets avskrivningar byggnader -509 664 -509 664

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -8 452 666 -7 943 002**Utgående redovisat värde****20 254 209 20 763 873**

Redovisade värden byggnader

20 180 709 20 690 373

Redovisade värden mark

73 500 73 500

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1970	30 000 000	13 400 000	43 400 000	43 400 000
Lokaler		315 000	0	315 000	315 000
		30 315 000	13 400 000	43 715 000	43 715 000

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

Fastighetsinteckning 19 766 480 19 766 480

varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter 19 766 480 19 766 480**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Årets investeringar 125 572 0

Utgående anskaffningsvärden 125 572 0

Årets avskrivningar -6 279 0

Utgående avskrivningar -6 279 0

Utgående redovisat värde**119 293 0**

Avskrivning görs enligt linjär metod under 10 år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar 106 283 0

Årets Investering 0 106 283

Omklassificering till Byggnader och mark -106 283 0

Utgående värde pågående nyanläggningar 0 106 283

		2023-12-31	2022-12-31			
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
	Medlemsandel HSB	500	500			
		500	500			
Not 13	ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
	Skattekonto	49 462	18 319			
	Övriga kortfristiga fordringar	34 284	19 437			
		83 746	37 756			
Not 14	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
	Förutbetalad försäkring	51 899	47 848			
	Upplupna ränteintäkter	975	0			
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	70 353			
		52 874	118 201			
Not 15	KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
		Räntesats	Konv.datum			
	Placering HSB 3 mån	3,90%	2024-02-29			
		300 000	0			
		300 000	0			
Not 16	BANK					
	Swedbank	10 600	9 098			
		10 600	9 098			
Not 17	SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
			Nästa års			
	Låneinstitut	Räntebärande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
	Nordea		0,60%	2024-04-17	4 367 335	40 000
	Nordea		3,78%	2026-01-21	6 207 560	0
	Nordea		0,75%	2025-10-15	6 848 000	36 000
					17 422 895	76 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					13 019 560
	Nästa års amortering av långfristig skuld					36 000
	Lån som ska konverteras inom ett år					4 367 335
	Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					4 403 335
	Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,79%
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					304 000
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					17 042 895
	Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
	Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
Not 18	MEDLEMMARNAS INRE FOND					
	Ingående värde				1 746	1 746
					1 746	1 746
Not 19	AKTUELL SKATTESKULD					
	Årets beräknade skatteskuld				13 356	9 996
					13 356	9 996

	2023-12-31	2022-12-31
Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	14 940	12 810
Arbetsgivaravgifter	15 265	12 878
	30 205	25 688
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	59 154	18 923
Förutbetalda årsavgifter och hyror	209 240	195 828
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 000	11 000
	279 394	225 751

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Britt-Lis Skog

.....
Helena Aeberhard

.....
Lars Granath

.....
Lene Pedersen

.....
Marcus Nielsen

.....
Martin Bengtson

.....
Mikael Hovmöller

.....
Niklaus Studer

.....
Stefan Staf

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

Stefan Schäder
Revisor vald av föreningsstämman

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fiskmåsen i Linköping, org.nr. 722000-1239

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fiskmåsen 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. Risker 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 Fiskmäsen 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

Stefan Schäder
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

LARS GRANATH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 16:08:34



BRITT-LIS SKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 16:34:44



STEFAN STAF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 18:51:21



HELENA AEBERHARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 12:59:04



LENE PEDERSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 23:26:12



MARTIN BENGTSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 15:32:22



NIKLAUS STUDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 08:23:14



MIKAEL HOVMÖLLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 14:50:29



MARCUS NIELSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 18:27:36



STEFAN SCHÄDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 17:11:45



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 07:30:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

STEFAN SCHÄDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 17:13:27



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 07:31:41



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 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.