



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Ekonomen 3 i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Ekonomen 3 i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-6135 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ekonomen 6	1981-01-01	1982

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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	370
Totalt 6 objekt		370

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jörgen Rehnström	Ordförande
Per-Johan Eriksson	Ledamot
Linda Karlsson	Ledamot
Peter Nyberg	Ledamot
Marcus Tirkel	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jörgen Rehnström, Per-Johan Eriksson, Peter Nyberg och Marcus Tirkel .

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av Jörgen Rehnström, Per-Johan Eriksson, Peter Nyberg och Marcus Tirkel.

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

Valberedning har varit: Jörgen Rehnström (sammankallande) och Jörgen Rehnström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

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 2023-12-20.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Målning av fönster mot Nygatan
2020	Målning av fönster, ytterdörr och källardörr.
2019	Nytt kodlås samt löpande underhåll
2018	Åtgärder för att minska radonhalten
2017	Isolerat samt bytt ventiler i undercentralen

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

Löpande underhåll

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 11 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 11.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	257	260	258	200	232
Skuldsättning, kr/kvm	3 585	3 667	3 760	3 850	3 936
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 585	3 667	3 760	3 850	3 936
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	153	141	111	151	159
Årsavgifter, kr/kvm	787	762	747	747	747
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	95	96	95
Totala intäkter, kr/kvm	819	802	784	780	787
Nettoomsättning, tkr	300	297	290	287	290
Resultat efter finansiella poster, tkr	62	63	13	-52	46
Soliditet, %	31	29	27	25	27

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	104 100	0	0	104 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	151 088	0	5 000	156 088
S:a bundet eget kapital, kr	255 188	0	5 000	260 188
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	270 231	63 439	-5 000	328 669
Årets resultat, kr	63 439	-63 439	62 093	62 093
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	333 670	0	57 093	390 762
S:a eget kapital, kr	588 858	0	62 093	650 950

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 5 000 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	333 670
Årets resultat, kr	62 093
Reservation till underhållsfond, kr	-5 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	390 763

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	390 763

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	301 134	296 623
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 162	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		302 296	296 623
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-130 060	-126 338
Övriga externa kostnader	Not 5	-46 143	-36 336
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-11 700	-27 368
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-32 616	-32 621
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-220 519	-222 662
RÖRELSERESULTAT		81 777	73 961
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		13 120	3 493
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 804	-14 015
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-19 684	-10 522
ÅRETS RESULTAT		62 093	63 439

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	1 386 474	1 419 090
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 386 474</u>	<u>1 419 090</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 386 974</u>	<u>1 419 590</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		191 798	258 613
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	6 298	4 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	15 632	13 520
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>213 728</u>	<u>276 732</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	470 000	320 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>470 000</u>	<u>320 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>683 728</u>	<u>596 732</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>2 070 702</u>	<u>2 016 322</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		104 100	104 100
Fond för yttre underhåll		156 088	151 088
Summa bundet eget kapital		260 188	255 188
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		328 669	270 231
Årets resultat		62 093	63 439
Summa fritt eget kapital		390 762	333 670
Summa eget kapital		650 950	588 858
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	0	116 062
Summa långfristiga skulder		0	116 062
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 322 829	1 240 911
Medlemmarnas inre fond	Not 14	3 597	3 597
Leverantörsskulder		6 180	20 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	87 146	46 422
Summa kortfristiga skulder		1 419 752	1 311 402
Summa skulder		1 419 752	1 427 464
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 070 702	2 016 322

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	81 777	73 961
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	32 616	32 621
	<u>114 393</u>	<u>106 582</u>
Erhållen ränta	13 120	3 493
Erlagd ränta	-32 804	-14 015
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>94 709</u>	<u>96 060</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 812	2 035
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	26 432	1 930
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>117 329</u>	<u>100 025</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-34 144	-34 144
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-34 144</u>	<u>-34 144</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	83 185	65 881
Likvida medel vid årets början	578 613	512 732
Likvida medel vid årets slut	<u>661 798</u>	<u>578 613</u>
	83 185	65 881

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 233 787 kr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	290 436	281 988
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	9 360	9 360
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	483	3 851
Övriga primära intäkter och ersättningar	855	1 424
	<u>301 134</u>	<u>296 623</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	1 162	0
	<u>1 162</u>	<u>0</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-856	-266
El	-8 480	-9 259
Uppvärmning	-37 123	-33 589
Vatten	-10 973	-9 331
Renhållning	-5 925	-7 160
TV, bredband, iptelefoni	-14 238	-13 769
Förvaltningskostnader	-28 714	-29 214
Försäkringar	-9 517	-8 650
Fastighetsskatt	-9 534	-9 114
Övriga driftskostnader	-4 701	-5 987
	<u>-130 060</u>	<u>-126 338</u>
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 125	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-29 181	-15 346
Kostnader överlåtelse och pant	0	-3 380
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-210
Medlemsavgifter HSB	-2 400	-2 400
Stämman och styrelse	-2 438	0
	<u>-46 143</u>	<u>-36 336</u>
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-9 000	-9 000
Vicevärdsarvode	0	-14 100
Sociala avgifter	-2 700	-4 268
	<u>-11 700</u>	<u>-27 368</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-32 616	-32 621
	<u>-32 616</u>	<u>-32 621</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2101

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 346 617	2 346 617
Ingående anskaffningsvärde mark	180 000	180 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 526 617	2 526 617

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 107 527	-1 074 906
Årets avskrivningar byggnader	-32 616	-32 621
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 140 143	-1 107 527

Utgående redovisat värde	1 386 474	1 419 090
---------------------------------	------------------	------------------

Redovisade värden byggnader	1 206 474	1 239 090
Redovisade värden mark	180 000	180 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1981	4 305 000	2 766 000	7 071 000	7 071 000
		4 305 000	2 766 000	7 071 000	7 071 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	1 900 000	1 900 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	1 900 000	1 900 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	5 341	2 757
Övrig skattefordran	102	522
Övriga kortfristiga fordringar	855	1 319
	6 298	4 598

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda försäkring	10 658	9 517
Upplupna ränteintäkter	1 528	560
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 443	3 443
	15 629	13 520

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
HSB Placeringskonto	3,90%	2024-02-28	470 000	320 000
			470 000	320 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		4,90%	2024-03-01	1 206 767	5 000
Stadshypotek		1,56%	2024-03-01	116 062	1 288
				1 322 829	6 288
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					1 322 829
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					1 322 829
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,23%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					25 152
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					1 291 389
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	3 597	3 597
	3 597	3 597

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	9 000	0
Upplupna sociala avgifter	2 700	0
Upplupna räntekostnader	4 909	437
Förutbetalda årsavgifter och hyror	37 415	20 890
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 122	25 095
	87 146	46 422

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Jörgen Rehnström

.....
Linda Karlsson

.....
Marcus Tirkel

.....
Per-Johan Eriksson

.....
Peter Nyberg

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

Stefan Wengelin
Revisor vald av föreningsstämman

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ekonomen 3 i Linköping, org.nr. 716402+6135

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekonomen 3 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 Ekonomen 3 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Linköping

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Wengelin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Ekonomen 3 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JÖRGEN REHNSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 08:59:14



PER-JOHAN ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 21:10:55



MARCUS TIRKEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:41:11



PETER NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 13:16:07



LINDA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 10:00:09



STEFAN WENGELIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 15:33:17



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 22:15:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Ekonomen 3 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN WENGELIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 15:33:50



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 22:16:37



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.