



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Adam 25 i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Adam 25 i Linköping med säte i Linköping org.nr. 722000-1213 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1935. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Adam 25	1935-01-01	1934

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
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	806
Totalt 16 objekt		806

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 6 st 2 rok, 2 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
David Lagergren	Ordförande	2021-09-08	2023-06-07
Hilda Mac Donald	Ordförande	2023-06-07	
Hilda Mac Donald	Ledamot	2022-11-03	
Jaan Israelsson	Ledamot	2018-08-14	
Marianne Lennartsson	Ledamot	2022-11-03	2023-06-07
Darko Kesten	Ledamot	2022-06-16	2023-06-07
Corinna Hagmayer	Ledamot	2023-06-07	
Martin Quinzacara	Ledamot	2023-06-07	
Edwin Johansson	Ledamot	2023-06-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hilda Mac Donald, Corinna Hagmayer, Martin Quinzacara och Edwin Johansson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jaan Israelsson, Corinna Hagmayer, Martin Quinzacara, Edwin Johansson och Hilda Mac Donald.

Revisorer har varit: Carl Johan Irander vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Amanda Ståhl (sammankallande) och Marianne Lennartsson valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +4,5% 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.

Styrelsen har under räkenskapsåret gjort en extra amortering med 100.000 kr. Ytterligare en extra amortering görs i början av 2024 med 250.000 kr.

Under våren 2022 utfördes relining av stammar. Arbetet kunde betalas direkt ur kassan, utan nya lån.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Cirkulationspump byte 2023
- Relining stammar 2022
- Fasadvätt 2020
- Ommålning tvättstuga 2020
- Byte av torkskåp 2020
- Stambyte 1983

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

- Inspektion av tak inom 5 år
- Servisledningen bedöms av reliningföretaget vara sliten men i okej skick. Styrelsen har beslutat att denna ska bytas inom 5 år, i samband med detta görs dränering.
- Dränering inom 10 år

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	175	253	200	240	236
Skuldsättning, kr/kvm	1 129	1 278	1 303	1 328	1 849
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	191	191	192	171	176
Årsavgifter, kr/kvm	801	801	801	801	801
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	98	98	99
Totala intäkter, kr/kvm	821	824	818	816	806
Nettoomsättning, tkr	655	657	649	651	648
Resultat efter finansiella poster, tkr	53	141	-7	96	128
Soliditet, %	53	50	46	46	36

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	25 310	0	0	25 310
Underhållsfond, kr	209 115	0	26 000	235 115
S:a bundet eget kapital, kr	234 425	0	26 000	260 425
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	790 118	140 610	-26 000	904 728
Årets resultat, kr	140 610	-140 610	53 416	53 416
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	930 728	0	27 416	958 144
S:a eget kapital, kr	1 165 153	0	53 416	1 218 569

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 26 000 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	930 728
Årets resultat, kr	53 416
Reservation till underhållsfond, kr	-26 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	958 144

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	958 144
------------------------------------	----------------

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	654 659	657 170
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 826	6 830
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		661 485	664 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-407 898	-394 588
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 237	-60 656
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-27 803	-3 176
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-87 486	-63 426
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-609 425	-521 846
RÖRELSERESULTAT		52 061	142 154
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 222	5 210
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 867	-6 754
SUMMA FINANSIELLA POSTER		1 355	-1 544
ÅRETS RESULTAT		53 416	140 610

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	1 477 260	1 564 746
Summa materiella anläggningstillgångar		1 477 260	1 564 746
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		1 477 760	1 565 246
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 313	0
Avräkningskonto HSB		473 167	282 338
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 595	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	31 587	29 171
Summa kortfristiga fordringar		507 662	311 509
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	300 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		300 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		807 662	811 509
SUMMA TILLGÅNGAR		2 285 422	2 376 755

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	25 310	25 310
Fond för yttre underhåll	235 115	209 115
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>260 425</u>	<u>234 425</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	904 728	790 118
Årets resultat	53 416	140 610
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>958 143</u>	<u>930 728</u>
Summa eget kapital	<u>1 218 568</u>	<u>1 165 153</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	910 000	1 030 000
Medlemmarnas inre fond	Not 14	28 766
Leverantörsskulder	59 098	69 400
Aktuell skatteskuld	Not 15	2 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	80 910
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>1 066 854</u>	<u>1 211 603</u>
Summa skulder	<u>1 066 854</u>	<u>1 211 603</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>2 285 422</u>	<u>2 376 755</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	52 061	142 154
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	87 486	63 426
	<u>139 547</u>	<u>205 580</u>
Erhållen ränta	17 122	5 460
Erlagd ränta	-6 108	-6 776
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>150 561</u>	<u>204 264</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 224	3 746
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-34 508	21 522
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>110 829</u>	<u>229 532</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-481 156
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-481 156</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-120 000	-20 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-120 000</u>	<u>-20 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-9 171	-271 624
Likvida medel vid årets början	782 338	1 053 962
Likvida medel vid årets slut	<u>773 167</u>	<u>782 338</u>
	-9 171	-271 624

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 120 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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	645 816	645 816
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 843	11 354
	654 659	657 170
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	3 705	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	-2	2 525
Medlemsbonus HSB	3 123	4 305
	6 826	6 830
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-35 245	-35 953
El	-16 591	-22 917
Uppvärmning	-108 358	-103 246
Vatten	-28 950	-27 998
Renhållning	-25 513	-24 388
TV, bredband, iptelefoni	-50 209	-47 654
Obligatoriska besiktningar	-10 625	0
Förvaltningskostnader	-87 695	-83 968
Försäkringar	-15 748	-14 579
Fastighetsskatt	-25 424	-24 304
Övriga driftskostnader	-3 541	-9 581
	-407 898	-394 588
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 000	-10 500
Övriga förvaltningskostnader	-35 356	-32 408
Kostnader överlåtelse och panter	-7 529	-11 349
Förbrukningsinventarier	-25 952	0
Medlemsavgifter HSB	-6 400	-6 400
	-86 237	-60 656
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-21 156	-2 640
Revisionsarvode	0	140
Sociala avgifter	-6 647	-676
	-27 803	-3 176
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-87 486	-63 426
	-87 486	-63 426

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2065

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

3 271 720

2 790 564

Årets investering byggnader

0

481 156

Ingående anskaffningsvärde mark

25 736

25 736

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**3 297 456****3 297 456****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-1 732 710

-1 669 284

Årets avskrivningar byggnader

-87 486

-63 426

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-1 820 196****-1 732 710****Utgående redovisat värde****1 477 260****1 564 746**

Redovisade värden byggnader

1 451 524

1 539 010

Redovisade värden mark

25 736

25 736

Fastighetsbeteckning: Adam 25**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1945

8 000 000

6 000 000

14 000 000

14 000 000

8 000 000**6 000 000****14 000 000****14 000 000****Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

1 922 000

1 922 000

Summa ställda säkerheter**1 922 000****1 922 000****Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

3

0

Övriga kortfristiga fordringar

1 592

0

1 595**0****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteutgifter

975

875

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

30 612

28 296

31 587**29 171****Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR****Räntesats****Konv.datum**

HSB Östergötland

3,9%

2024-02-29

300 000

500 000

300 000**500 000**

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		4,78%	2024-01-02	910 000	20 000
				910 000	20 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					910 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					910 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					4,78%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					80 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	28 766	32 286
Uttag	0	-3 520
	28 766	28 766

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	2 209	2 527
	2 209	2 527

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	10 875	1 116
Förutbetalda årsavgifter och hyror	45 156	53 818
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 750	25 976
	66 781	80 910

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Corinna Hagmayer

Edwin Theodor W Johansson

Hilda Mac Donald

Jaan Israelsson

Martin Quinzacara

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

Carl-Johan Irander

Niclas Wärenfeldt

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Adam 25 i Linköping, org.nr. 722000-1213

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Adam 25 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Adam 25 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl-Johan Irander
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Adam 25 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HILDA MAC DONALD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 10:56:10



MARTIN QUINZACARA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 19:42:39



CORINNA HAGMAYER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 11:32:07



EDWIN THEODOR W JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 12:58:25



JAAN ISRAELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 08:52:18



CARL JOHAN IRANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 21:02:40



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 11:31:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Adam 25 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARL JOHAN IRANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 21:04:20



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 11:32:29



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.