



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Brittenborg i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Brittenborg i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-8156 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Samariten 4	1987-01-01	1987
Slussen 1	1987-01-01	1987

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 366
28	garageplatser	0
Totalt 56 objekt		2 366

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 16 st 3 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Richard Klingspetz	Ordförande	2022-06-13
Birgitta Elmquist	Ledamot	2016-04-27
Claes Konradsson	Ledamot	2022-06-13
Kerstin Elkehag	Ledamot	2021-06-14
Ola Lindén	Ledamot	2022-06-13
Mikael Larsson	Ledamot	2019-04-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Richard Klingspetz, Birgitta Elmqvist och Ola Lindén.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten samt 1 konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Birgitta Elmquist, Richard Klingspetz, Kerstin Elkehag och Ola Lindén.

Revisorer har varit: Gunnar Karlsson med Maja Walan som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Berit Bäckvall Toivanen (sammankallande) och Margareta Klingspetz, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%,
fr.o.m. 2023-10-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2023-11-12.

Under verksamhetsåret har följande underhåll och förbättringar utförts: Upprustning av kvarterslokalen har påbörjats. Hitills har nya bord och soffor köpts in, befintliga stolar har fräschats upp och ljuskällor har bytts ut.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Laddboxar har installerats i tre garage, renovering av stödmurar och trädäck vid lägenhet 1 och 2 på Forshemsgatan 1
2021	Utbyte av samtliga garageportar, rensning av ventilation, spolning av avloppsstammar, renovering av dörrar till återvinning och cykelförvaring
2020	Målning av plåt på fasader och smidesräcken, nytt bastuaggregat
2019	Installation av solpaneler och gemensamhetsel (IMD)
2018	Behandling av takpannor och målning av garagelängor och kvartershus
2017	Nytt låssystem och taggar
2016	Ny undercentral

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

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan

är senast uppdaterad 2023.

Underhåll de närmaste åren:

Mossrensning av garagetak, byte av rötskadade vindskivor på garage och kvartershus, installation av lövsilar på stuprör på garage, vissa balkonger behöver rengöras utvändigt.

Planerat utbyte av torktumlare 2023 är flyttat till 2024.

Solceller

(Uppgifter för 2022 inom parentes)

Under 2023 producerade föreningens solceller 44 916 kWh (47 424). Av dessa användes 27 838 kWh (29 424) direkt i våra hus, resterande del, 17 078 kWh (18 000) såldes.

Genom att inte behöva köpa in motsvarande mängd el till samma kostnad per kWh som för den el vi köper, har föreningen gjort en besparing på cirka 54 344 kr (54 608). För det sålda överskottet erhöll föreningen 9 738 kr (36 127) efter avdrag för nätägarens avgifter.

Totalt från starten i juli 2019 till 2023-12-31 har solcellerna producerat **203 976 kWh**.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	355	337	278	333
Skuldsättning, kr/kvm	3 466	4 480	4 522	4 565
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 466	4 480	4 522	4 565
Räntekänslighet, %	5	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	181	165	161	131
Årsavgifter, kr/kvm	670	630	630	663
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	76	86	86
Totala intäkter, kr/kvm	831	831	737	767
Nettoomsättning, tkr	1 903	1 812	1 742	1 808
Resultat efter finansiella poster, tkr	404	46	180	238
Soliditet, %	43	36	35	35

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 677 988	0	0	1 677 988
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 410 683	0	95 625	1 506 308
S:a bundet eget kapital, kr	3 088 671	0	95 625	3 184 296
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 988 421	45 551	-95 625	2 938 347
Årets resultat, kr	45 551	-45 551	404 076	404 076
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 033 972	0	308 451	3 342 423
S:a eget kapital, kr	6 122 643	0	404 076	6 526 719

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 110 000 kr samt ianspråktagande skett med 14 375 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	3 033 972
Årets resultat, kr	404 076
Reservation till underhållsfond, kr	-110 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	14 375
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 342 423

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 342 423

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	1 902 519	1 812 410
Övriga rörelseintäkter	Not 3	52 706	143 809
Skatt ändrad taxering skattereduktion mikroprod. Solel		10 801	10 164
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 966 026	1 966 382
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-859 644	-934 708
Underhåll enligt plan	Not 5	-14 375	-330 314
Övriga externa kostnader	Not 6	-114 759	-110 362
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-69 739	-53 252
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-422 302	-421 056
Övriga rörelsekostnader		-1 137	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 481 956	-1 849 691
RÖRELSERESULTAT		484 070	116 691
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		55 600	11 336
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 394	-82 276
Övriga finansiella poster	Not 9	-200	-200
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-79 994	-71 140
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		404 076	45 551
ÅRETS RESULTAT		404 076	45 551

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	13 597 828	14 004 604
Inventarier och installationer	Not 11	90 141	105 667
Summa materiella anläggningstillgångar		13 687 969	14 110 271
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 688 469	14 110 771
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-300	-295
Kundfordringar		250	0
Avräkningskonto HSB		804 766	450 413
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	79 660	36 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	96 838	227 657
Summa kortfristiga fordringar		981 214	713 915
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	450 000	2 350 000
Summa kortfristiga placeringar		450 000	2 350 000
Summa omsättningstillgångar		1 431 214	3 063 915
SUMMA TILLGÅNGAR		15 119 683	17 174 686

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 677 988	1 677 988
Fond för yttre underhåll		1 506 308	1 410 683
Summa bundet eget kapital		3 184 296	3 088 671
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 938 347	2 988 421
Årets resultat		404 076	45 551
Summa fritt eget kapital		3 342 423	3 033 972
Summa eget kapital		6 526 719	6 122 643
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	0	2 800 000
Summa långfristiga skulder		0	2 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	8 200 000	7 800 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	3 731	4 275
Leverantörsskulder		159 467	235 993
Aktuell skatteskuld	Not 18	10 422	8 462
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	27 694	15 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	191 650	188 154
Summa kortfristiga skulder		8 592 964	8 252 043
Summa skulder		8 592 964	11 052 043
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 119 683	17 174 686

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	484 070	116 691
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	422 302	421 056
	<u>906 372</u>	<u>537 747</u>
Erhållen ränta	55 600	11 336
Erlagd ränta	-135 394	-82 276
Övriga poster	-200	-200
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>826 378</u>	<u>466 607</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	87 053	-171 487
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-59 079	75 037
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>854 353</u>	<u>370 157</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Bidrag naturvårdsverket	0	18 600
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>18 600</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 400 000	-100 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-2 400 000</u>	<u>-100 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 545 647	288 757
Likvida medel vid årets början	2 800 413	2 511 656
Likvida medel vid årets slut	1 254 766	2 800 413
	<u>-1 545 647</u>	<u>288 757</u>

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 9 065 959 kr

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	1 584 762	1 490 640
Hysesintäkt garage och bilplatser	121 250	121 500
Hysesintäkt övrigt	2 750	6 450
Konsumtionsavgift el	125 934	127 241
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	45 360	45 360
Försäljning egenproducerad el	9 195	16 798
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 313	1 691
Övriga primära intäkter och ersättningar	11 955	2 730
	1 902 519	1 812 410
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	4 283	140 274
Elstöd	44 531	0
Kundbonus	3 892	3 535
	52 706	143 809
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-16 542	-184 867
El	-161 148	-138 944
Uppvärmning	-214 423	-199 249
Vatten	-52 890	-51 232
Sophämtning	-48 028	-41 899
TV, bredband, iptelefoni	-66 762	-68 915
Hissar serviceavtal & besiktning	-23 322	-13 689
Förvaltningskostnader *	-102 478	-112 648
Försäkringar	-31 743	-30 034
Fastighetsskatt	-61 242	-59 282
Övriga driftskostnader**	-81 065	-33 948
	-859 644	-934 708
* Förvaltningskostnader innefattar kostnader för fastighetsskötsel enligt avtal, snöröjning samt jouravtal.		
** Övriga driftskostnader innefattar exempelvis kostnader för IMD-avtal, fastighetsskötsel utöver avtal, bankkostnader samt förbrukningsmaterial.		
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-14 375	-330 314
	-14 375	-330 314
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 525	-12 050
Övriga förvaltningskostnader	-65 289	-63 199
Kostnader överlåtelse och pant	-1 313	-483
Föreningsverksamhet	-4 814	-6 366
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 033	-10 964
Förbrukningsinventarier	-16 586	0
Medlemsavgifter HSB	-11 200	-11 200
Stämma och styrelse	-1 000	-6 100
	-114 759	-110 362

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-56 200	-40 840
Övriga arvoden	-4 600	-6 300
Övriga personalkostnader	-468	-185
Revisionsarvode	-1 300	-600
Sociala avgifter	-6 371	-4 527
Utbildning	-800	-800
	-69 739	-53 252
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-406 776	-406 770
Installationer och inventarier	-15 526	-14 286
	-422 302	-421 056
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-200	-200
	-200	-200

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2106

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

21 640 389

21 640 389

Ingående anskaffningsvärde mark

782 000

782 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**22 422 389****22 422 389****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-8 417 785

-8 011 015

Årets avskrivningar byggnader

-406 776

-406 770

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-8 824 561****-8 417 785****Utgående redovisat värde****13 597 828****14 004 604**

Redovisade värden byggnader

12 815 828

13 222 604

Redovisade värden mark

782 000

782 000

Fastighetsbeteckning: Slussen 1 och Samariten 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1987	28 000 000	18 200 000	46 200 000	46 200 000
Lokaler	1987	950 000	725 000	1 675 000	1 675 000
		28 950 000	18 925 000	47 875 000	47 875 000

Ställda säkerheter redovisas i Not 16**Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

155 257

136 657

Årets investeringar

0

18 600

Utgående anskaffningsvärden

155 257

155 257

Ingående avskrivningar

-49 590

-35 304

Årets avskrivningar

-15 526

-14 286

Utgående avskrivningar

-65 116

-49 590

Utgående redovisat värde**90 141****105 667**

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

75 768

34 205

Övriga kortfristiga fordringar

3 892

1 935

79 660**36 140**

2023-12-31 2022-12-31

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring		35 551	31 743
Förutbetald kabel-TV och bredband		16 660	14 913
Upplupen försäkringsersättning		0	140 274
Upplupen intäkt el, värme, vatten*		43 164	36 614
Upplupna ränteintäkter		1 463	4 113
		96 838	227 657

* Föreningen har valt att boka upp upplupen intäkt för IMD el avseende förbrukad el mellan sep-dec med start 2022.

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
HSB placering	3,90%	2024-02-28	450 000	2 350 000
			450 000	2 350 000

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,67%	2024-09-30	2 800 000	0
Stadshypotek		4,77%	2024-03-28	5 400 000	100 000
				8 200 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

8 200 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

8 200 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,37%

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

7 700 000

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

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

18 973 000

18 973 000

varav i eget förvar

Summa ställda säkerheter**18 973 000****18 973 000****Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde		4 275	4 275
Uttag		-544	0
		3 731	4 275

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld		10 422	8 462
		10 422	8 462

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt		2 796	4 239
Personalens källskatt		18 629	8 406
Arbetsgivaravgifter		6 269	2 514
		27 694	15 159

2023-12-31

2022-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	3 344	12 822
Förutbetalda årsavgifter och hyror	176 106	164 032
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 200	11 300
	191 650	188 154

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Birgitta Elmquist

.....
Claes Konradsson

.....
Kerstin Elkehag

.....
Mikael Larsson

.....
Ola Lindén

.....
Richard Klingspetz

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

.....
Gunnar Karlsson

Revisor vald av föreningsstämman

.....
Niclas Wärenfeldt

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brittenborg i Linköping, org.nr. 716402-8156

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brittenborg i Linköping för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Brittenborg 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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

Gunnar Karlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

RICHARD KLINGSPETZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 15:55:49



MIKAEL LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:20:32



OLA LINDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 11:32:00



CLAES KONRADSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 12:08:12



BIRGITTA ELMQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 21:47:28



KERSTIN ELKEHAG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 20:45:21



GUNNAR KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 23:05:14



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 13:32:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

GUNNAR KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 23:06:14



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 13:33:52



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.