



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Hertig Karl i Linköping



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Hertig Karl i Linköping med säte i Linköping org.nr. 769612-4812 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bangården 12	2007-01-01	2005
Bangården 14	2007-01-01	2005

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Österötland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 088
Totalt 40 objekt		3 088

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1.5 rok, 10 st 2 rok, 16 st 3 rok, 7 st 4 rok, 5 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Linköping Bangården GA:4	G:A		0 / 0	Tätskikt
Linköping Bangården GA:2	G:A		1 / 3	Uteplats/grönområde, Belysning, Hisslarm, Fiber för data, Huvudförstärkare med antenn, Spill-och dagvattenledningar
Linköping Bangården GA:3	G:A		1 / 3	Kommunikationsyta

Totalt 3 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Thomas Lihagen	Ledamot
Lars Thylén	ordförande
Patrik Ronnström	Ledamot
Diar Qaderi	Suppleant
Sofie Nilsson	Ledamot
Babilona Betiyo	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Lihagen, Lars Thylén och Diar Qaderi .

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Thylén och Patrik Ronnström.

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

Valberedning har varit: Helén Yngemo (sammankallande) vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +20% 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.

Under året har inga större underhåll gjorts.

Sedan starten har följande åtgärder gjorts

Årtal	Ändamål
2022	En fasad har renoverats under året samt att vi ersatt en pump i källaren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	148	247	270	276	168
Skuldsättning, kr/kvm	8 773	8 870	9 097	9 356	9 591
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 773	8 870	9 097	9 356	9 591
Räntekänslighet, %	12	13	13	14	14
Energikostnad, kr/kvm	190	223	194	271	184
Årsavgifter, kr/kvm	732	678	678	678	678
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	90	92	77	91
Totala intäkter, kr/kvm	856	755	738	874	742
Nettoomsättning, tkr	2 583	2 330	2 279	2 700	2 290
Resultat efter finansiella poster, tkr	14	118	159	315	-21
Soliditet, %	58	58	57	57	56

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	34 527 500	0	0	34 527 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	703 173	0	276 000	979 173
S:a bundet eget kapital, kr	35 230 673	0	276 000	35 506 673
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 644 031	118 421	-276 000	3 486 452
Årets resultat, kr	118 421	-118 421	13 632	13 632
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 762 452	0	-262 368	3 500 084
S:a eget kapital, kr	38 993 125	0	13 632	39 006 757

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 276 000 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	3 762 452
Årets resultat, kr	13 632
Reservation till underhållsfond, kr	-276 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 500 084

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 500 084

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 583 088	2 329 973
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 643	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 643 731	2 329 973
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 070 315	-1 381 667
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 843	-119 420
Personalkostnader	Not 6	-51 014	-51 100
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-443 100	-443 100
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 687 272	-1 995 286
RÖRELSERESULTAT		956 459	334 686
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 557	3 377
Räntekostnader och liknande resultatposter		-954 383	-219 642
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-942 827	-216 265
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		13 632	118 421
ÅRETS RESULTAT		13 632	118 421

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	65 355 402	65 798 502
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>65 355 402</u>	<u>65 798 502</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>65 355 402</u>	<u>65 798 502</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		259 365	135 379
Övriga fordringar	Not 9	880 626	839 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	56 908	52 887
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 196 899</u>	<u>1 027 476</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	300 000	300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>300 000</u>	<u>300 000</u>
Kassa och bank	Not 12	82 811	81 627
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>82 811</u>	<u>81 627</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 579 710</u>	<u>1 409 102</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>66 935 112</u>	<u>67 207 604</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 527 500	34 527 500
Fond för yttre underhåll		979 173	703 173
Summa bundet eget kapital		35 506 673	35 230 673
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 486 452	3 644 031
Årets resultat		13 632	118 421
Summa fritt eget kapital		3 500 085	3 762 452
Summa eget kapital		39 006 758	38 993 125
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 942 000	0
Summa långfristiga skulder		4 942 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	22 149 720	27 391 720
Leverantörsskulder		345 035	349 335
Skatteskulder		126 447	120 089
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	21 443	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	343 710	353 335
Summa kortfristiga skulder		22 986 355	28 214 479
Summa skulder		27 928 355	28 214 479
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 935 112	67 207 604

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	956 459	334 686
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	443 100	443 100
	<u>1 399 559</u>	<u>777 786</u>
Erhållen ränta	11 557	3 377
Erlagd ränta	-954 383	-219 642
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>456 733</u>	<u>561 521</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-189 724	65 702
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	13 876	104 615
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>280 885</u>	<u>731 838</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-300 000	-700 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-300 000</u>	<u>-700 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-19 115	31 838
Likvida medel vid årets början	1 220 665	1 188 827
Likvida medel vid årets slut	<u>1 201 550</u>	<u>1 220 665</u>
	-19 115	31 838

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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 259 612	2 092 128
Konsumtionsavgift el	238 572	150 785
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	72 162	72 162
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 739	9 407
Övriga primära intäkter och ersättningar	3	5 491
	2 583 088	2 329 973
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	60 643	0
	60 643	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-48 983	-69 378
El	-144 728	-295 216
Uppvärmning	-354 171	-310 702
Vatten	-86 114	-83 716
Renhållning	-44 637	-53 147
TV, bredband, iptelefoni	-101 899	-98 036
Serviceavtal	-692	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-40 010	-44 163
Förvaltningskostnader	-121 395	-120 156
Försäkringar	-34 115	-32 390
Fastighetsskatt	-63 560	-60 760
Periodiskt underhåll	0	-201 506
Övriga driftskostnader	-30 011	-12 498
	-1 070 315	-1 381 667
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	0	-201 506
	0	-201 506
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 000	-7 375
Övriga förvaltningskostnader	-84 898	-79 861
Kostnader överlåtelse och panter	-14 186	-8 684
Föreningsverksamhet	-118	-974
Kontorsutrustning och -material	0	-768
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 224	-3 199
Förbrukningsinventarier	0	-5 034
Stämman och styrelse	-9 418	-13 526
	-122 843	-119 420
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Arvode till styrelsen	-35 600	-36 700
Övriga arvoden	-2 000	0
Revisionsarvode	-1 200	-2 200
Sociala avgifter	-12 214	-12 200
	-51 014	-51 100
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-443 100	-443 100
	-443 100	-443 100

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 991 538	49 991 538
Ingående anskaffningsvärde mark	21 500 000	21 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 491 538	71 491 538

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-5 693 036	-5 249 936
Årets avskrivningar byggnader	-443 100	-443 100
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 136 136	-5 693 036

Utgående redovisat värde **65 355 402** **65 798 502**

Redovisade värden byggnader	43 855 402	44 298 502
Redovisade värden mark	21 500 000	21 500 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2007	61 600 000	23 000 000	84 600 000	84 600 000
		61 600 000	23 000 000	84 600 000	84 600 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	36 485 000	36 485 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	36 485 000	36 485 000

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	818 739	839 039
Skattekonto	61 887	171
	880 626	839 210

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	0	35 099
Upplupna ränteintäkter	975	525
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 933	15 392
	56 908	51 016

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,90%	2024-03-01	300 000	300 000
			300 000	300 000

	2023-12-31	2022-12-31
Not 12 KASSA OCH BANK		
SEB	82 811	81 627
	82 811	81 627

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	4,240%	2026-11-18	5 242 000	300 000
Nordea	4,516%	2024-01-11	14 827 970	0
Nordea	4,497%	2024-12-30	7 021 750	0
			27 091 720	300 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 942 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 300 000

Lån som ska konverteras inom ett år 21 849 720

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **22 149 720**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,42%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 0

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 14 827 970

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	10 110	0
Arbetsgivaravgifter	10 589	0
Övriga kortfristiga skulder	744	744
	21 443	744

	2023-12-31	2022-12-31
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	0	38 900
Upplupna sociala avgifter	0	12 200
Upplupna räntekostnader	184 953	30 509
Förutbetalda årsavgifter och hyror	147 757	245 188
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 000	26 538
	343 710	353 335

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Babilona Betiyo

.....
Lars Thylén

.....
Patrik Ronnström

.....
Thomas Lihagen

.....
Sofie Nilsson

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

.....
Eva Andersson
Revisor vald av föreningsstämman

.....
Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hertig Karl i Linköping, org.nr. 769612-4812

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hertig Karl 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 från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions 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 förtroendevalda 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 Brf Hertig Karl 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 från BoRevision 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 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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 föreningen vald revisor

Eva Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Hertig Karl i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS THYLÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:34:48



PATRIK RONNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 21:49:19



THOMAS LIHAGEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 09:30:34



BABILONA BETIYO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 11:08:58



SOFIE NILSDOTTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:44:04



EVA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 11:22:01



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 15:26:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Hertig Karl i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 11:22:44



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 15:28:07



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.