



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Lingham i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Lingham i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-6101 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-10.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

| Fastighet      | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|----------------|--------------|----------------------|
| Gällstad 1:150 | 1983-01-01   | 1983                 |
| Gällstad 1:151 | 1983-01-01   | 1983                 |

#### **Totalt 2 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 29                      | p-platser                             | 0                        |
| 65                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 6 019                    |
| <b>Totalt 94 objekt</b> |                                       | <b>6 019</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 19 st 3 rok, 27 st 4 rok, 9 st 5 rok.



## Styrelsens sammansättning

| Namn                 | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|----------------------|------------|------------|------------|
| Maria Tunred         | Ordförande |            |            |
| Maj-Britt Alström    | Ledamot    |            |            |
| Britt Berglund       | Ledamot    |            |            |
| Håkan Ahlström       | Ledamot    |            | 2023-10-02 |
| Conny Allert         | Ledamot    |            |            |
| Karl-Johan Styrenius | Ledamot    |            |            |
| Michaela Nylund      | Ledamot    |            |            |
| Gustav Petersson     | Ledamot    |            | 2023-10-02 |
| Emma Carmesten       | Ledamot    | 2023-10-02 |            |
| Emma Carmesten       | Suppleant  |            | 2023-10-02 |
| Fredrik Östergren    | Suppleant  |            |            |
| Christian Syk        | Suppleant  |            |            |
| Sebastian Steen      | Suppleant  |            | 2023-10-02 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Tunred, Christian Syk, Fredrik Östergren, Conny Allert och Maj-Britt Alström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maj-Britt Alström, Maria Tunred, Michaela Nylund och Emma Carmesten.

Revisorer har varit: Dennis Höijer med Ingrid Claesson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Lotta Berglund (sammankallande) samt Thomas Johansson valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25 och extrastämma hölls 2023-12-19.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +15% 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 verksamhetsåret har styrelsen arbetat med:

- Att anta nya normalstadgar för bostadsrättsföreningar inom HSB. Arbetet är ännu inte färdigställt.
- Byte av dörrar samt målning av förråd som skapat ett mer enhetligt intryck i området.

- Upprustning av den övre lekplatsen med inköp av ny lekmodul.
- Fortsatt arbete med att hitta en lösning för laddning av elbilar.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Ändamål  |
|-------|--|
| 2023  | Byte av ytterdörrar med trycke samt renovering och målning av förråd samt garage |
| 2021  | Byte av lås på entrédörrarna   |
| 2020  | Byte av förrådsdörrar samt målning av en del fönster på nedre gården             |
| 2019  | Etapp 2 av takbyte och brandcellsindelning                                       |
| 2018  | Etapp 1 av takbyte och brandcellsindelning                                       |
| 2017  | Byte av garageportar   |

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

| Årtal | Ändamål                               |
|-------|---------------------------------------|
| 2024  | Renovering av delar av kvartersgården |
| 2025  | Fönster och fönsterdörrar             |
| 2026  | Skärmplank                            |
| 2027  | Målning av gavlar och vindskivor      |

Under året 2022 gjordes en 3-års besiktning gällande underhåll. Utifrån besikningen uppsaterades underhållsplanen och den ligger till grund för styrelsens bedömning av kommande underhåll. 2025 ligger byte av fönster och fönsterdörrar vilket kommer medföra en betydande kostnad.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 209   | 203   | 280   | 263   | 237   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 4 136 | 4 180 | 4 217 | 4 254 | 4 290 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 4 136 | 4 180 | 4 217 | 4 254 | 4 290 |
| Räntekänslighet, %                     | 7     | 8     | 8     | 8     | 8     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 49    | 61    | 48    | 52    | 41    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 612   | 556   | 556   | 530   | 530   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 92    | 93    | 93    | 95    | 95    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 666   | 599   | 598   | 558   | 557   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 962 | 3 604 | 3 602 | 3 361 | 3 352 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 238   | 365   | 615   | 4     | 690   |
| Soliditet, %                           | 20    | 20    | 19    | 17    | 17    |

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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |   |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 1 262 997                  | 0   | 0                         | 1 262 997                  |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 256 796                    | 0   | -108 715                  | 148 081                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>1 519 793</b>           | <b>0</b>  | <b>-108 715</b>           | <b>1 411 078</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |   |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 4 571 275                  | 365 313   | 108 715                   | 5 045 303                  |
| Årets resultat, kr                    | 365 313                    | -365 313  | 238 006                   | 238 006                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>4 936 588</b>           | <b>0</b>  | <b>346 721</b>            | <b>5 283 309</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>6 456 381</b>           | <b>0</b>  | <b>238 006</b>            | <b>6 694 387</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 218 000 kr samt ianspråktagande skett med 326 715 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 | 4 936 588        |
| Årets resultat, kr                                  | 238 006          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -218 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 326 715          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>5 283 309</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                  |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>5 283 309</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

|  |       | 2023-01-01<br>2023-12-31    | 2022-01-01<br>2022-12-31    |
|--|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>                           |       |                             |                             |
| Nettoomsättning  | Not 2 | 3 962 069                   | 3 603 856                   |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 44 767                      | 3 263                       |
| <strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>                     |       | <strong>4 006 836</strong>  | <strong>3 607 119</strong>  |
| <strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>                          |       |                             |                             |
| Driftskostnader  | Not 4 | -1 662 911                  | -1 739 657                  |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | -326 716                    | -107 733                    |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 6 | -337 511                    | -309 977                    |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -103 451                    | -88 997                     |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -690 648                    | -748 170                    |
| <strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>                    |       | <strong>-3 121 236</strong> | <strong>-2 994 534</strong> |
| <strong>RÖRELSERESULTAT</strong>                           |       | <strong>885 600</strong>    | <strong>612 586</strong>    |
| <strong>FINANSIELLA POSTER</strong>                        |       |                             |                             |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 60 165                      | 28 628                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -707 758                    | -275 901                    |
| <strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>                  |       | <strong>-647 593</strong>   | <strong>-247 273</strong>   |
| <strong>ÅRETS RESULTAT</strong>                            |       | <strong>238 007</strong>    | <strong>365 313</strong>    |

# BALANSRÄKNING

|  |        | 2023-12-31               | 2022-12-31               |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                          |                          |
| Byggnader och mark                             | Not 9  | 30 070 819               | 28 532 507               |
| Inventarier och installationer                 | Not 10 | 193 938                  | 201 030                  |
| Pågående nyanläggningar                        | Not 11 | 0                        | 52 500                   |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |        | <u>30 264 757</u>        | <u>28 786 037</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                          |                          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 12 | 500                      | 500                      |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <u>500</u>               | <u>500</u>               |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b><u>30 265 257</u></b> | <b><u>28 786 537</u></b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                          |                          |
| Avräkningskonto HSB                            |        | 1 037 987                | 948 369                  |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | Not 13 | 73 581                   | 45 488                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 14 | 169 768                  | 165 853                  |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |        | <u>1 281 336</u>         | <u>1 159 710</u>         |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |        |                          |                          |
| Övriga kortfristiga placeringar                | Not 15 | 1 500 000                | 3 000 000                |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i>          |        | <u>1 500 000</u>         | <u>3 000 000</u>         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b><u>2 781 336</u></b>  | <b><u>4 159 710</u></b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b><u>33 046 593</u></b> | <b><u>32 946 247</u></b> |



**BALANSRÄKNING**

|  |        | 2023-12-31               | 2022-12-31               |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                          |                          |
| Medlemsinsatser                              |        | 1 262 997                | 1 262 997                |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 148 081                  | 256 796                  |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |        | <u>1 411 078</u>         | <u>1 519 793</u>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                          |                          |
| Balanserat resultat                          |        | 5 045 303                | 4 571 275                |
| Årets resultat                               |        | 238 007                  | 365 313                  |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |        | <u>5 283 309</u>         | <u>4 936 588</u>         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b><u>6 694 387</u></b>  | <b><u>6 456 381</u></b>  |
| <b>Skulder</b>                               |        |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16 | 12 989 692               | 19 017 349               |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            |        | <u>12 989 692</u>        | <u>19 017 349</u>        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16 | 11 902 455               | 6 140 026                |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 17 | 304 036                  | 326 261                  |
| Leverantörsskulder                           |        | 447 178                  | 331 973                  |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 18 | 153 705                  | 236 362                  |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 19 | 4 098                    | 5 710                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 551 042                  | 432 186                  |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            |        | <u>13 362 513</u>        | <u>7 472 517</u>         |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b><u>26 352 205</u></b> | <b><u>26 489 866</u></b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b><u>33 046 593</u></b> | <b><u>32 946 247</u></b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Rörelseresultat   | 885 600                  | 612 586                  |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar   | 690 648                  | 748 170                  |
|   | 1 576 248                | 1 360 756                |
| Erhållen ränta  | 60 165                   | 27 170                   |
| Erlagd ränta  | -707 758                 | -204 440                 |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <b>928 655</b>           | <b>1 183 486</b>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | -32 008                  | -12 491                  |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | 127 567                  | 204 237                  |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>   | <b>1 024 214</b>         | <b>1 375 232</b>         |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter   | -2 169 368               | -52 500                  |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <b>-2 169 368</b>        | <b>-52 500</b>           |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>  |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | -265 228                 | -223 228                 |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <b>-265 228</b>          | <b>-223 228</b>          |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-1 410 382</b>        | <b>1 099 504</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | 3 948 369                | 2 848 866                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>2 537 987</b>         | <b>3 948 370</b>         |
|   | <b>-1 410 382</b>        | <b>1 099 504</b>         |

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: | 30 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 | 21 296 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.

|   | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                  |                   |                   |
| Årsavgifter bostäder                          | 3 683 724         | 3 348 996         |
| Hysesintäkt garage och bilplatser             | 23 250            | 18 120            |
| Konsumtionsavgift el                          | 25 994            | 0                 |
| Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni      | 214 500           | 214 500           |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning       | 10 513            | 18 110            |
| Övriga primära intäkter och ersättningar      | 4 088             | 4 130             |
|   | <b>3 962 069</b>  | <b>3 603 856</b>  |
| <b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>           |                   |                   |
| Försäkringsersättning                         | 6 606             | 0                 |
| Elstöd  | 35 077            | 0                 |
| Övrigt  | 3 084             | 3 263             |
|   | <b>44 767</b>     | <b>3 263</b>      |
| <b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>                  |                   |                   |
| Reparationer                                  | -154 603          | -190 374          |
| El  | -118 415          | -193 781          |
| Vatten  | -176 152          | -170 799          |
| Renhållning                                   | -144 910          | -139 999          |
| TV, bredband, iptelefoni                      | -215 562          | -215 476          |
| Förvaltningskostnader                         | -89 370           | -112 131          |
| Försäkringar                                  | -106 728          | -92 012           |
| Fastighetsskatt                               | -603 655          | -576 810          |
| Övriga driftskostnader                        | -53 516           | -48 273           |
|   | <b>-1 662 911</b> | <b>-1 739 657</b> |
| <b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>            |                   |                   |
| Underhåll övrigt                              | -326 716          | -107 733          |
|   | <b>-326 716</b>   | <b>-107 733</b>   |
| <b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>         |                   |                   |
| Externt revisionsarvode                       | -12 925           | -10 375           |
| Övriga förvaltningskostnader                  | -252 579          | -252 250          |
| Kostnader överlåtelse och panter              | -10 658           | -20 983           |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -369              | -369              |
| Förbrukningsinventarier                       | -7 744            | 0                 |
| Medlemsavgifter HSB                           | -26 000           | -26 000           |
| Stämma och styrelse                           | -27 237           | 0                 |
|   | <b>-337 511</b>   | <b>-309 977</b>   |
| <b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>    |                   |                   |
| Arvode till styrelsen                         | -64 400           | -51 200           |
| Övriga arvoden                                | -12 000           | -15 325           |
| Revisionsarvode                               | -3 000            | -3 000            |
| Sociala avgifter                              | -23 251           | -19 472           |
| Utbildning                                    | -800              | 0                 |
|   | <b>-103 451</b>   | <b>-88 997</b>    |
| <b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>                    |                   |                   |
| Byggnader                                     | -683 556          | -741 078          |
| Installationer och inventarier                | -7 092            | -7 092            |
|   | <b>-690 648</b>   | <b>-748 170</b>   |

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2103

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader 37 166 860 37 166 860

Årets investering byggnader 2 221 868 0

Ingående anskaffningsvärde mark 1 444 000 1 444 000

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 40 832 728 38 610 860****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -10 078 353 -9 337 275

Årets avskrivningar byggnader -683 556 -741 078

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -10 761 909 -10 078 353****Utgående redovisat värde****30 070 819 28 532 507**

Redovisade värden byggnader

28 626 819 27 088 507

Redovisade värden mark

1 444 000 1 444 000

**Fastighetsbeteckning:** Gällstad 1:150 och 1:151

| <b>Taxeringsvärde</b> | <b>Värdeår</b> | <b>Byggnad</b>    | <b>Mark</b>       | <b>Totalt</b>     | <b>Föreg år</b>   |
|-----------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder              | 1983           | 53 918 000        | 36 149 000        | 90 067 000        | 90 067 000        |
|                       |                | <b>53 918 000</b> | <b>36 149 000</b> | <b>90 067 000</b> | <b>90 067 000</b> |

| <b>Ställda säkerheter</b>       | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 27 101 000        | 27 101 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>27 101 000</b> | <b>27 101 000</b> |

**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden 212 850 212 850

Utgående anskaffningsvärden 212 850 212 850

Ingående avskrivningar -11 820 -4 728

Årets avskrivningar -7 092 -7 092

Utgående avskrivningar -18 912 -11 820

**Utgående redovisat värde****193 938 201 030**

Avskrivning görs enligt linjär metod under trettio år.

**Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar 52 500 0

Årets Investering 2 169 368 52 500

Omklassificering till Byggnader och mark -2 221 868 0

**Utgående värde pågående nyanläggningar 0 52 500**

|  | 2023-12-31          | 2022-12-31          |                  |                   |                   |                             |
|--|---------------------|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| <b>Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>                     |                     |                     |                  |                   |                   |                             |
| Medlemsandel HSB   | 500                 | 500                 |                  |                   |                   |                             |
|  | <b>500</b>          | <b>500</b>          |                  |                   |                   |                             |
| <b>Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>                             |                     |                     |                  |                   |                   |                             |
| Skattekonto  | 73 581              | 42 225              |                  |                   |                   |                             |
| Övriga kortfristiga fordringar   | 0                   | 3 263               |                  |                   |                   |                             |
|  | <b>73 581</b>       | <b>45 488</b>       |                  |                   |                   |                             |
| <b>Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>               |                     |                     |                  |                   |                   |                             |
| Upplupna ränteintäkter   | 4 875               | 5 250               |                  |                   |                   |                             |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      | 164 893             | 160 603             |                  |                   |                   |                             |
|  | <b>169 768</b>      | <b>165 853</b>      |                  |                   |                   |                             |
| <b>Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>                                   |                     |                     |                  |                   |                   |                             |
|  | <b>Räntesats</b>    | <b>Konv.datum</b>   |                  |                   |                   |                             |
| Kapitalplacering   | 3,90%               | 2024-02-28          |                  |                   |                   |                             |
|  | 1 500 000           | 3 000 000           |                  |                   |                   |                             |
|  | <b>1 500 000</b>    | <b>3 000 000</b>    |                  |                   |                   |                             |
| <b>Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>                                |                     |                     |                  |                   |                   |                             |
|  | <b>Låneinstitut</b> | <b>Ränteändring</b> | <b>Räntesats</b> | <b>Konv.datum</b> | <b>Belopp</b>     | <b>Nästa års amortering</b> |
| Stadshypotek   |                     |                     | 0,49%            | 2024-03-01        | 5 895 457         | 67 572                      |
| Stadshypotek   |                     |                     | 3,95%            | 2025-10-30        | 13 121 892        | 132 200                     |
| Stadshypotek   |                     |                     | 4,80%            | 2024-01-02        | 5 874 798         | 65 456                      |
|  |                     |                     |                  |                   | <b>24 892 147</b> | <b>265 228</b>              |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           |                     |                     |                  |                   |                   | <b>12 989 692</b>           |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                                |                     |                     |                  |                   |                   | 132 200                     |
| Lån som ska konverteras inom ett år                                      |                     |                     |                  |                   |                   | 11 770 255                  |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld                           |                     |                     |                  |                   |                   | <b>11 902 455</b>           |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       |                     |                     |                  |                   |                   | 3,08%                       |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             |                     |                     |                  |                   |                   | 1 060 912                   |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till |                     |                     |                  |                   |                   | 23 566 007                  |
| <b>Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>                                     |                     |                     |                  |                   |                   |                             |
| Ingående värde   | 326 261             | 390 320             |                  |                   |                   |                             |
| Uttag  | -22 225             | -64 059             |                  |                   |                   |                             |
|  | <b>304 036</b>      | <b>326 261</b>      |                  |                   |                   |                             |
| <b>Not 18 AKTUELL SKATTESKULD</b>  |                     |                     |                  |                   |                   |                             |
| Årets beräknade skatteskuld  | 153 705             | 236 362             |                  |                   |                   |                             |
|  | <b>153 705</b>      | <b>236 362</b>      |                  |                   |                   |                             |
| <b>Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>                                |                     |                     |                  |                   |                   |                             |
| Personalens källskatt  | 300                 | 1 087               |                  |                   |                   |                             |
| Arbetsgivaravgifter  | 314                 | 1 139               |                  |                   |                   |                             |
| Övriga kortfristiga skulder  | 3 484               | 3 484               |                  |                   |                   |                             |
|  | <b>4 098</b>        | <b>5 710</b>        |                  |                   |                   |                             |

|  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> |                |                |
| Upplupna räntekostnader                                    | 156 284        | 95 860         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                         | 376 605        | 326 126        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 18 153         | 10 200         |
|  | <b>551 042</b> | <b>432 186</b> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Britt Berglund

.....  
Conny Allert

.....  
Emma Carmesten

.....  
Karl-Johan Styrenius

.....  
Maj-Britt Alström

.....  
Maria Tunred

.....  
Michaela Nylund

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

Dennis Höijer  
Revisor vald av föreningsstämman

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lingham i Linköping, org.nr. 716402-6101

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lingham i Linköping för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Linköping

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Dennis Höjer  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**MARIA TUNRED**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 11:32:35



**MICHAELA NYLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 10:12:16



**KARL-JOHAN STYRENIUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 08:10:00



**CONNY ALLERT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 17:28:03



**BRITT BERGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 17:23:37



**EMMA CARMESTEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 05:48:52



**MAJ-BRITT ALSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 19:38:10



**DENNIS HÖIJER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 13:28:22



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 09:15:16



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**DENNIS HÖIJER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 13:30:38



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 09:16:41



# 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.