



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Panorama i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Panorama i Linköping med säte i Linköping org.nr. 769632-4248 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-11-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lavinen 6	2020-01-01	2019

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
22	p-platser	0
18	Garageplatser	0
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 114
Totalt 94 objekt		4 114

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 19 st 2 rok, 23 st 3 rok, 11 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Linköping Lavinen GA:2	G:A	717922-5896	12 / 100	Infartsväg med belysning inklusive ledningar och armaturer, Dagvattenbrunnar samt dagvattenledningar fram till överlämningspunkt till kommunen.

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Maria Engström	Ordförande	2021-04-27	
Birgitta Jansson	Ledamot	2022-06-09	
Dragos Draghici	Ledamot	2023-05-11	
Jacqueline Wendel	Ledamot	2021-04-15	
Aida Bajric	Ledamot	2022-06-09	2023-05-11
Felix Riiga	Ledamot	2022-06-09	
Marie Vallmolin	Suppleant	2023-05-11	
Erika Storm	Suppleant	2022-06-09	2023-05-11
André Adrian Alfonsson	Suppleant	2022-06-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Engström, Birgitta Jansson, Felix Riiga, André Alfonsson och Marie Wallmolin.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Birgitta Jansson, Maria Engström, Dragos Draghici och Felix Riiga.

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

Valberedning har varit: Roland Sevegran (sammankallande) och Lars Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma med anledning av nya stadgar hölls 2023-11-07. På extra stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar. Beslut togs att konfirmera tidigare beslut om att anta de nya stadgarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med en höjning på 2 procent.

En förändring av årsavgiften med en höjning på 20 procent 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.

Medlemsmöten

Den 21 mars 2023 hölls ett medlemsmöte i Berga kyrka med information av personer från Räddningstjänsten.

Den 7 november 2023 hölls ett medlemsmöte i samband med extrastämman där olika aktuella frågor diskuterades.

Kommunikation

Fem medlemsbrev har skickats ut av styrelsen

- Januari: Information om bortforsling av gränar och eventuell ändring av portkod.
- Februari: Information om ev brandövning, cykelrensning och datum för årsstämman.
- April: Information om fel i boendepärm, brandrutiner och ny lösning för gästparkering.
- Juni: Sommarbrev
- November: Information från extrastämman och avgiftshöjning med 20 procent från och med 1 januari 2024.

El, värme och vatten / IMD

IMD-avgift för el och varmvatten beslutas av styrelsen en gång per kvartal (IMD = Individuell Mätning och Debitering).

Parkering

Tydliga riktlinjer för garageparkering samt utomhusparkering infördes 2022-12-01 och skriftlig och muntlig information lämnades till medlemmarna. Separata köer för Panoramas del av p-platser i garaget samt utomhusparkering. Köerna administreras av bostadsrättsföreningens förvaltare.

Kvalitetskontroll

Vår (maj) och höst (okt) har kvalitetskontroll genomförts mellan HSB Boservice samt ordförande och ledamot från styrelsen. Kvalitetskontrollen leder bland annat till att vissna tujor vid uteplatserna mot gatan kommer att bytas ut våren 2024.

Säkerhet i Berga

Samverkan med Linköping kommuns säkerhetsansvarige, närpolis, trygghetsråd samt olika fastighetsägare i Berga har samråd en till två gånger per år. Styrelsen får löpande information om säkerhetsläget för Berga. Övervakning av väktare, närpolis samt narkotikapolis genomförs regelbundet.

Säkerhet i HSB BRF Panorama

Kod vid entredörrar har ändrats en gång under året.

Brytskydd har installerats på de dörrar i källare och garage som behöver tagg eller kod för in- eller utpassering.

Övrigt

Den 7 september 2023 inbjöd HSB Östergötland till invigning av konstverk på innergården tillsammans med brf Ridderstad och hyresfastigheten Bäckén med korvgrillning och tipspromenad. Ett trevligt arrangemang med fint väder!

Åtgärder som genomförts under året

- Cykelrensning
- Byte av elleverantör från Bixia till Telge Energi.
- Avtal med Ventparner angående förebyggande underhåll av ventilationssystemet.
- Möjligheten att boka gästparkering via bokningstavlan i entrén togs bort den 1 juni. Samtidigt minskades antalet gästparkeringar till en plats.
- Inköp av datorskärm till gemensamhetslokalen för att förenkla styrelsens möten.
- Stenmjöl under cykelstället mot Ridderstads gata 32 ersattes med plattor i samband med markarbeten vid brf Ridderstad.
- Beslut om att anta nya stadgar på ordinarie stämma i maj och extra stämma i samband med medlemsmöte i november 2023.

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

- OVK-besiktning 2026
- Målning av träplank 2028

OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll)

I en OVK kontrolleras att funktionen av fastighetens ventilationssystem fungerar som tänkt.

Det för att säkerställa en hälsosam inomhusmiljö för boende.

Fastighetsägare är skyldig att säkerställa OVK utförs regelbundet av en certifierad besiktningsman.

Besiktningsman kontrollerar att bl.a. luftflödena i lägenheterna är rätt och att aggregatet inte har några brister.

Årets resultat:

Årets resultat blev - 1 198 177 kr. Ett förväntat resultat då föreningen är relativt nyproducerad och därmed har höga avskrivningskostnader. Avskrivningarna påverkar föreningens resultat men inte kassaflödet, som under året varit positivt.

Föreningen gör i år ett något större negativt resultat än tidigare år på grund av ökade räntekostnader. Mot bakgrund av bland annat ökade räntekostnader har föreningen beslutat att höja årsavgifterna med 20 procent från och med 1 januari 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 13 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	242	249	314	226
Skuldsättning, kr/kvm	8 792	8 913	9 277	9 398
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 792	8 913	9 277	9 398
Räntekänslighet, %	14	10	10	17
Energikostnad, kr/kvm	122	148	112	101
Årsavgifter, kr/kvm	618	606	602	563
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	83	86	87
Totala intäkter, kr/kvm	784	728	727	651
Nettoomsättning, tkr	3 096	2 986	2 973	2 676
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 198	-1 076	-799	-987
Soliditet, %	77	77	76	76

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	102 002 000	0	0	102 002 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	25 423 000	0	0	25 423 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	362 000	0	-5 971	356 029
S:a bundet eget kapital, kr	127 787 000	0	-5 971	127 781 029
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 159 441	-1 076 351	5 971	-3 229 821
Årets resultat, kr	-1 076 351	1 076 351	-1 198 177	-1 198 177
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 235 792	0	-1 192 206	-4 427 998
S:a eget kapital, kr	124 551 208	0	-1 198 177	123 353 031

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 87 000 kr samt ianspråktagande skett med 92 971 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	-3 235 792
Årets resultat, kr	-1 198 177
Reservation till underhållsfond, kr	-87 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	92 971
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 427 998

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 427 998

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	3 131 520	2 986 196
Övriga rörelseintäkter	Not 3	93 684	10 688
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 225 204	2 996 884
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 280 618	-1 370 756
Underhåll enligt plan	Not 5	-92 972	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-282 759	-270 718
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-82 611	-66 891
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 101 320	-2 100 494
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 840 280	-3 808 859
RÖRELSERESULTAT		-615 076	-811 975
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		71 575	21 250
Räntekostnader och liknande resultatposter		-654 676	-285 626
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-583 101	-264 376
ÅRETS RESULTAT		-1 198 177	-1 076 351

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	156 829 652	158 921 060
Inventarier och installationer	Not 10	80 082	89 994
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		156 909 734	159 011 054
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		156 910 234	159 011 554
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 330	0
Kundfordringar		821	0
Avräkningskonto HSB		819 477	726 281
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	92 026	19 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	149 928	99 880
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 063 582	845 213
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 300 000	2 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		2 300 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		3 363 582	2 845 213
SUMMA TILLGÅNGAR		160 273 816	161 856 767

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		102 002 000	102 002 000
Upplåtelseavgifter		25 423 000	25 423 000
Fond för yttre underhåll		356 029	362 000
Summa bundet eget kapital		127 781 029	127 787 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 229 821	-2 159 441
Årets resultat		-1 198 177	-1 076 351
Summa ansamlad förlust		-4 427 998	-3 235 791
Summa eget kapital		123 353 031	124 551 208
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	12 224 830	23 781 100
Summa långfristiga skulder		12 224 830	23 781 100
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	23 946 820	12 887 710
Leverantörsskulder		300 274	271 121
Aktuell skatteskuld	Not 16	22 828	20 767
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	9 222	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	416 811	344 861
Summa kortfristiga skulder		24 695 955	13 524 459
Summa skulder		36 920 785	37 305 559
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 273 816	161 856 767

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-615 076	-811 975
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 101 320	2 100 494
	1 486 244	1 288 519
Erhållen ränta	71 575	24 458
Erlagd ränta	-654 676	-285 626
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	903 143	1 027 350
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-125 173	67 454
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	112 385	-432 943
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	890 356	661 862
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-99 080
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-99 080
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-497 160	-1 331 440
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-497 160	-1 331 440
ÅRETS KASSAFLÖDE	393 196	-768 658
Likvida medel vid årets början	2 726 281	3 494 939
Likvida medel vid årets slut	3 119 477	2 726 281
	393 196	-768 658

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 åresta slut till 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	2 543 388	2 493 444
Hysesintäkt garage och bilplatser	274 930	250 230
Hysesintäkt övrigt	13 000	0
Konsumtionsavgift vatten	57 888	61 362
Konsumtionsavgift el	190 166	161 063
Försäljning egenproducerad el	30	0
Parkeringsintäkt	3 647	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	13 129	10 120
Skattereduktion förnybar el	82	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	35 260	9 977
	3 131 520	2 986 196
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning trafikförsäkring	9 094	0
Elstöd	73 069	0
Medlemsbonus	11 521	10 688
	93 684	10 688
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-47 734	-30 119
El	-233 800	-370 317
Uppvärmning	-182 805	-158 091
Vatten	-85 232	-79 637
Renhållning	-136 230	-132 395
TV, bredband, iptelefoni	-138 660	-138 660
Hissar serviceavtal & besiktning	-27 695	-12 406
Förvaltningskostnader	-172 320	-176 760
Försäkringar	-61 715	-58 773
Fastighetsskatt	-11 290	-20 690
Övriga driftskostnader	-183 139	-192 906
	-1 280 618	-1 370 756
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-92 972	0
	-92 972	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-7 500	-11 948
Övriga förvaltningskostnader	-233 460	-215 943
Kostnader överlåtelse och panter	-13 441	-10 810
Föreningsverksamhet	-355	-2 191
Förbrukningsinventarier	-4 418	-2 708
Medlemsavgifter HSB	-21 600	-21 600
Stämma och styrelse	-1 984	-5 519
	-282 759	-270 718

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-48 000	-39 500
Övriga arvoden	-8 000	-8 000
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-16 186	-14 591
Utbildning	-6 425	-800
	-82 611	-66 891
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-2 091 408	-2 091 408
Installationer och inventarier	-9 912	-9 086
	-2 101 320	-2 100 494

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2141

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

140 521 000

140 521 000

Ingående anskaffningsvärde mark

24 500 000

24 500 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

165 021 000

165 021 000

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-6 099 940

-4 008 532

Årets avskrivningar byggnader

-2 091 408

-2 091 408

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-8 191 348

-6 099 940

Utgående redovisat värde

156 829 652

158 921 060

Redovisade värden byggnader

132 329 652

134 421 060

Redovisade värden mark

24 500 000

24 500 000

Fastighetsbeteckning: Lavinen 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2020	93 000 000	16 400 000	109 400 000	109 400 000
Lokaler		1 129 000	0	1 129 000	1 129 000
		94 129 000	16 400 000	110 529 000	110 529 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

39 036 000

39 036 000

Summa ställda säkerheter

39 036 000

39 036 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

99 080

0

Årets investeringar

0

99 080

Utgående anskaffningsvärden

99 080

99 080

Ingående avskrivningar

-9 086

0

Årets avskrivningar

-9 912

-9 086

Utgående avskrivningar

-18 998

-9 086

Utgående redovisat värde

80 082

89 994

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	80 505	13 777
Övrig skattefordran	0	5 275
Övriga kortfristiga fordringar	11 521	0
	92 026	19 052

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	7 475	3 500
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 453	96 380
	149 928	99 880

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB	3,90	2023-02-28	2 300 000	2 000 000
			2 300 000	2 000 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,80%	2025-03-01	12 390 550	165 720
Stadshypotek		4,60%	2024-03-01	12 390 550	165 720
Stadshypotek		0,85%	2024-03-01	11 390 550	165 720
				36 171 650	497 160

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 224 830**

Nästa års amortering av långfristig skuld 165 720

Lån som ska konverteras inom ett år 23 781 100

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **23 946 820**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,85%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 988 640

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 33 685 850

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Ställda säkerheter redovisas i Not 9.

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	22 828	20 767
	22 828	20 767

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	8 967	0
Övriga kortfristiga skulder	255	0
	9 222	0

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	51 000	42 000
Upplupna sociala avgifter	14 593	13 000
Upplupna räntekostnader	47 910	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	291 808	274 861
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 500	15 000
	416 811	344 861

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Birgitta Jansson.....
Dragos Draghici.....
Felix Riiga.....
Jacqueline Wendel.....
Maria Engström

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

.....
Emanuel Odisho
Revisor vald av föreningsstämman.....
Niklas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Panorama i Linköping, org.nr. 769632-4248

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Panorama 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. Revisornas 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 Panorama i Linköping för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 Wärenfält
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Emanuel Odisho
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MARIA ENGSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 09:56:08



BIRGITTA JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 11:40:29



DRAGOS DRAGHICI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 19:05:40



FELIX RIIGA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 17:25:02



JACQUELINE WENDEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 15:32:49



EMANUEL ODISHO

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 11:55:04



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 15:23:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

EMANUEL ODISHO

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 11:57:36



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 15:25:39



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans 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.