



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Observatorn i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Observatorn i Linköping med säte i Linköping org.nr. 722000-1130 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-24.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Observatorn 1	1953-01-01	1953
Ollonborren 4	1953-01-01	1953

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
20	lokaler (hyresrätt)	396
66	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3690
43	p-platser	0
<b>Totalt 129 objekt</b>		<b>4086</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 30 st 2 rok, 18 st 3 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Linnea Bergsten	Ordförande	2022-05-19	
Lars Theodorsson	Ledamot	2020-05-16	
Gilbert Gasq	Ledamot	2020-05-16	2023-10-26
Kenneth Larsson	Ledamot	2019-03-06	
Annika Pettersson	Ledamot	2023-06-02	
Ulrika Östling	Ledamot	2024-01-01	
Carlos La Cava	Ledamot	2021-05-05	2023-12-31
Oskar Solheim	Ledamot	2021-05-10	
Stefan Kvarnström	Ledamot	2019-06-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gilbert Gasq, Linnea Bergsten och Lars Theodorsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kenneth Larsson, Stefan Kvarnström, Linnea Bergsten och Per Anders Hagberg .

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

Valberedning har varit: Tina Larsson (sammankallande) och Marie Raud, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. Extra stämma hölls 2023-09-29.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +9% 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 bland annat målning av balkonger påbörjats men inte slutförts.

Föreningen har dessutom haft ett antal aktiviteter för medlemmarna, bland annat glögggrillning på grillplatsen.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015	Målning av trapphus
2016	Byte entrépartier, byte lås samtliga lägenhetsdörrar och portar
2017	Rep/målning av husgrund. Nytt gym.
2018	Byte av belysning i källare, cykelrum och vindsförråd. Färdigställning gästrum.
2019	Byte tak och takplåt
2020	Montering solceller
2021	Färdigställning grillplats, byte av belysning på p-plats, samt montering av elbilsladdare.
2022	Asfaltering av parkeringsplats

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

Årtal	Ändamål
2024	Slutföra målning av Balkonger, betongtrappor
2028	Dörrbyten, tvättstugor

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 15 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 110.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	258	2 282	278	245	241
Skuldsättning, kr/kvm	2 204	2 253	2 682	2 724	2 778
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 441	2 495	2 970	3 016	3 076
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	219	197	214	184	216
Årsavgifter, kr/kvm	809	708	708	695	769
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	87	90	90	88
Totala intäkter, kr/kvm	850	816	790	768	785
Nettoomsättning, tkr	3 362	3 296	3 204	3 125	3 152
Resultat efter finansiella poster, tkr	-79	193	108	465	533
Soliditet, %	41	41	37	36	34

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	119 415	0	0	119 415
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	173 340	0	0	173 340
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	801 946	0	-420 086	381 860
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 094 701</b>	<b>0</b>	<b>-420 086</b>	<b>674 615</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	5 673 564	193 435	420 086	6 287 085
Årets resultat, kr	193 435	-193 435	-78 626	-78 626
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 866 999</b>	<b>0</b>	<b>341 460</b>	<b>6 208 459</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>6 961 700</b>	<b>0</b>	<b>-78 626</b>	<b>6 883 074</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 160 000 kr samt ianspråktagande skett med 580 086 kr

**Årets Resultat**

Föreningens resultat 2023 uppgick till -78 626 kr, vilket kan förklaras av ökad räntekostnader samt att föreningen gjort större underhållsåtgärder under året. Resultatet innefattar även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Tas denna post bort gör föreningen ett positivt resultat om 475 948 kr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen 2023 höjt årsavgifterna med 3%.

Mot bakgrund av ovan kommer föreningen höja årsavgifterna med 9% från januari 2024.

**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	5 866 999
Årets resultat, kr	-78 626
Reservation till underhållsfond, kr	-160 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	580 086
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 208 459</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>6 208 459</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 367 658	3 295 626
Övriga rörelseintäkter	Not 3	105 791	39 587
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>3 473 449</b>	<b>3 335 213</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 858 670	-1 743 148
Underhåll enligt plan	Not 5	-580 086	-410 138
Övriga externa kostnader	Not 6	-310 999	-295 410
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-77 181	-69 407
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-554 574	-548 017
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 381 510</b>	<b>-3 066 119</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>91 939</b>	<b>269 094</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 021	10 667
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 586	-86 326
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-170 565</b>	<b>-75 659</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-78 626</b>	<b>193 435</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	14 254 501	14 761 357
Inventarier och installationer	Not 10	810 669	745 899
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	203 345
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>15 065 170</u>	<u>15 710 601</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>15 065 670</u></b>	<b><u>15 711 101</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	2 274
Avräkningskonto HSB		1 311 810	1 142 979
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	82 604	44 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	135 120	117 194
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 529 534</u>	<u>1 307 222</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	300 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>300 000</u>	<u>0</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>1 829 534</u></b>	<b><u>1 307 222</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>16 895 204</u></b>	<b><u>17 018 323</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		119 415	119 415
Upplåtelseavgifter		173 340	173 340
Fond för yttre underhåll		381 860	801 946
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>674 615</u>	<u>1 094 701</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 287 085	5 673 564
Årets resultat		-78 626	193 435
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>6 208 459</u>	<u>5 866 999</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>6 883 074</b></u>	<u><b>6 961 700</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>0</u>	<u>3 850 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>0</u>	<u>3 850 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	9 006 640	5 357 200
Medlemmarnas inre fond	Not 17	126 506	127 269
Leverantörsskulder		410 922	400 285
Aktuell skatteskuld	Not 18	8 546	3 926
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	863	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	<u>458 653</u>	<u>317 943</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>10 012 130</u>	<u>6 206 623</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>10 012 130</b></u>	<u><b>10 056 623</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>16 895 204</b></u>	<u><b>17 018 323</b></u>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	91 939	269 094
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	554 574	548 017
	<u>646 513</u>	<u>817 111</u>
Erhållen ränta	10 021	10 667
Erlagd ränta	-180 586	-86 326
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>475 948</u>	<u>741 452</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-53 481	3 163
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	156 067	48 540
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>578 534</u>	<u>793 155</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-10 013
Investeringar i maskiner/inventarier	90 857	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>90 857</u>	<u>-10 013</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-200 560	-1 752 170
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-200 560</u>	<u>-1 752 170</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>468 831</b>	<b>-969 028</b>
Likvida medel vid årets början	1 142 979	2 112 007
Likvida medel vid årets slut	<u>1 611 810</u>	<u>1 142 979</u>
	<b>468 831</b>	<b>-969 028</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 maskiner och inventarier: 10 - 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 5 546 533 kr

#### Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 984 020	2 894 868
Hysesintäkt lokaler	79 704	76 390
Hysesintäkt garage och bilplatser	99 465	84 804
Hysesintäkt övrigt	8 900	7 800
Konsumtionsavgift el	163 038	190 344
Försäljning egenproducerad el	12 859	8 488
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	14 137	20 996
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 535	11 936
	<u>3 367 658</u>	<u>3 295 626</u>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	26 296	18 550
Elstöd	54 743	0
skattereduktion förnybar el	14 311	11 487
Övrigt	10 441	9 550
	<u>105 791</u>	<u>39 587</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-151 819	-221 033
El	-181 270	-145 138
Uppvärmning	-588 700	-541 178
Vatten	-126 453	-119 417
Renhållning	-66 096	-58 287
Bevakningskostnader	-11 753	-10 718
TV, bredband, iptelefoni	-145 584	-140 340
Serviceavtal	-15 076	0
Förvaltningskostnader	-262 356	-251 817
Försäkringar	-72 924	-69 705
Fastighetsskatt	-109 614	-104 994
Övriga driftskostnader	-127 025	-80 519
	<u>-1 858 670</u>	<u>-1 743 148</u>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-580 086	-410 138
	<u>-580 086</u>	<u>-410 138</u>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Extern revisionsarvode	-11 125	-12 375
Övriga förvaltningskostnader	-248 337	-229 362
Kostnader överlåtelse och panter	-15 310	-17 074
Föreningsverksamhet	-2 548	-1 458
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 185	-3 600
Förbrukningsinventarier	-1 370	-1 947
Medlemsavgifter HSB	-26 400	-26 400
Stämma och styrelse	-4 725	-3 194
	<u>-310 999</u>	<u>-295 410</u>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Arvode till styrelsen	-56 000	-49 200
Övriga arvoden	-2 200	-2 200
Revisionsarvode	-2 100	-2 100
Sociala avgifter	-16 881	-14 307
Utbildning	0	-1 600
	<u>-77 181</u>	<u>-69 407</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-506 856	-506 858
Installationer och inventarier	-47 718	-41 159
	<u>-554 574</u>	<u>-548 017</u>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2073

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 412 478	24 412 478
Ingående anskaffningsvärde mark	93 000	93 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 505 478</b>	<b>24 505 478</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-9 744 121	-9 237 263
Årets avskrivningar byggnader	-506 856	-506 858
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 250 977</b>	<b>-9 744 121</b>

**Utgående redovisat värde** 14 254 501 14 761 357

Redovisade värden byggnader	14 161 501	14 668 357
Redovisade värden mark	93 000	93 000

**Fastighetsbeteckning:** Observatorn 1 m.fl

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	2005	42 000 000	14 600 000	56 600 000	56 600 000
Lokaler		474 000	0	474 000	474 000
		<b>42 474 000</b>	<b>14 600 000</b>	<b>57 074 000</b>	<b>57 074 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	17 461 200	17 461 200
varav i eget förvar	-390 200	-390 200
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 071 000</b>	<b>17 071 000</b>

**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	929 005	929 005
Årets investeringar	112 488	0
Utgående anskaffningsvärden	1 041 493	929 005

Ingående avskrivningar	-183 106	-141 947
Årets avskrivningar	-47 718	-41 159
Utgående avskrivningar	-230 824	-183 106

**Utgående redovisat värde** 810 669 745 899

Avskrivning görs enligt linjär metod under 10 - 30 år.

	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>					
Ingående värde pågående nyanläggningar	203 345	193 332			
Årets Investering	0	10 013			
Bidrag Naturvårdsverket	-90 857	0			
Omklassificering till Inventarier och Installationer	-112 488	0			
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>0</b>	<b>203 345</b>			
<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	82 604	44 774			
Övriga kortfristiga fordringar	0	1			
	<b>82 604</b>	<b>44 775</b>			
<b>Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetald försäkring	78 178	72 924			
Upplupna ränteintäkter	975	0			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 967	44 720			
	<b>135 120</b>	<b>117 644</b>			
<b>Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>					
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>			
Placering HSB 3 mån	3,90%	2024-03-01	300 000	0	
			<b>300 000</b>	<b>0</b>	
<b>Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>					
	<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nästa års amortering</b>
	Stadshypotek	0,68%	2024-06-30	3 850 000	60 000
	Stadshypotek	4,85%	2024-01-30	2 256 640	40 560
	Stadshypotek	4,90%	2024-03-01	2 900 000	100 000
				<b>9 006 640</b>	<b>200 560</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>0</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					9 006 640
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>9 006 640</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,48%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					162 240
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					8 003 840
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>		
Ingående värde	127 269	133 040
Uttag	-763	-5 771
	<u>126 506</u>	<u>127 269</u>
<b>Not 18 AKTUELL SKATTESKULD</b>		
Årets beräknade skatteskuld	8 546	3 926
	<u>8 546</u>	<u>3 926</u>
<b>Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Mervärdeskatt	863	0
	<u>863</u>	<u>0</u>
<b>Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna räntekostnader	29 688	10 464
Förutbetalda årsavgifter och hyror	287 902	295 479
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	141 063	12 000
	<u>458 653</u>	<u>317 943</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Annika Pettersson

.....  
Kenneth Larsson

.....  
Lars Theodorsson

.....  
Linnea Bergsten

.....  
Oskar Solheim

.....  
Stefan Kvarnström

.....  
Ulrika Östling

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

Lovisa Clemedtson  
Revisor vald av föreningsstämman

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Observatorn i Linköping, org.nr. 722000-1130

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Observatorn 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 Observatorn 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

Lovisa Clemedtson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**LINNEA BERGSTEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 13:28:38



**STEFAN KVARNSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 08:34:06



**ANNIKA PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 15:26:43



**KENNETH LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 08:49:49



**LARS THEODORSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 12:03:19



**OSKAR SOLHEIM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 13:10:35



**ULRIKA ÖSTLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 13:27:28



**LOVISA CLEMEDTSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 18:25:54



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 15:23:24



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**LOVISA CLEMEDTSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 18:38:00



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 15:24:29



# 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.