



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Lilla Åleryd i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Lilla Åleryd i Linköping med säte i Linköping org.nr. 769609-4908 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2003. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Räkneboken 2	2005-05-01	2005

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 279
1	garageplatser	0
Totalt 45 objekt		5 279

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 4 rok, 30 st 5 rok, 5 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Oscar Brogren	Ordförande	2022-05-07
Gunilla Hammarberg	Ledamot	2022-05-07
Christer Hällkvist	Ledamot	2021-05-25
Erik Bjurlén	Ledamot	2021-05-25
Per Blomberg	Ledamot	2018-05-02
Andreas Urbán	Ledamot	2022-05-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Bjurlén, Christer Hällkvist och Oscar Brogren.

Styrelsen har under året hållit 10 stycken protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två i förening av Oscar Brogren, Christer Hällkvist, Erik Bjurlén samt Mats Samelius (extern).

Revisorer har varit: Björn Knuthammar med Jessica Klitsie som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Magnus Hesselstrand (sammankallande) samt Haraldur Örn Haraldsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 19 varav 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår värme, kallvatten, tv och bredband samt parkering och garageplats. Individuellt uppmätt förbrukning av varmvatten debiteras separat.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i september 2024.

Under 2024 så målades föreningens fasader och dörrar.

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

Målning av föreningens tak.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	214	180	274	321	339
Skuldsättning, kr/kvm	8 387	8 467	8 538	8 614	8 690
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 387	8 467	8 538	8 614	9 244
Räntekänslighet, %	9	11	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	158	146	137	133	113
Årsavgifter, kr/kvm	909	774	723	723	723
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	96	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	927	805	748	747	745
Nettoomsättning, tkr	4 878	4 219	3 939	3 930	3 920
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 554	-37	460	815	422
Soliditet, %	54	55	55	54	54

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. I nyckelstatet för 2024 ingår även årsavgift för individuell förbrukning av vatten samt bredband och tv, därav är nyckeltalet för året betydligt högre än tidigare år.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på att föreningen under 2024 genomfört ett större målningsarbete. Kostnaden för detta uppgick till totalt 2 772 409 kr.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är också negativt till följd av detta. För att finansiera målningen har föreningen använt sig av sparat kapital.

Föreningen har fortfarande 1,5 miljoner kronor sparat till framtida underhåll. För att bibehålla ett gott sparande har föreningen höjt sina årsavgifter både 2024 och till 2025.

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	52 236 900	0	0	52 236 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 871 985	0	-1 731 821	2 140 164
S:a bundet eget kapital, kr	56 108 885	0	-1 731 821	54 377 064
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-216 287	-36 688	1 731 821	1 478 846
Årets resultat, kr	-36 688	36 688	-2 554 372	-2 554 372
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-252 975	0	-822 551	-1 075 526
S:a eget kapital, kr	55 855 910	0	-2 554 372	53 301 538

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 085 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 816 821 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	-252 975
Årets resultat, kr	-2 554 372
Reservation till underhållsfond, kr	-1 085 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 816 821
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 075 526

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 075 526

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 878 353	4 219 042
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 687	28 397
Summa Rörelseintäkter		4 892 039	4 247 439
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 918 024	-2 177 971
Övriga externa kostnader	Not 5	-40 752	-44 038
Personalkostnader	Not 6	-109 302	-106 348
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-869 398	-858 627
Summa Rörelsekostnader		-5 937 476	-3 186 984
Rörelseresultat		-1 045 437	1 060 455
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		94 664	130 802
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 603 599	-1 227 945
Summa Finansiella poster		-1 508 935	-1 097 143
Resultat efter finansiella poster		-2 554 372	-36 688
Resultat före skatt		-2 554 372	-36 688
Årets resultat		-2 554 372	-36 688

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	95 816 284	96 673 024
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	108 856	121 514
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		95 925 140	96 794 538
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		95 925 640	96 795 038

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2	0
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		4 094	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 605 401	1 226 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	38 144	45 817
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 647 641	1 271 981
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 500 000	4 100 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	4 100 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	740	463
<i>Summa Kassa och bank</i>		740	463
Summa Omsättningstillgångar		3 148 381	5 372 445
Summa Tillgångar		99 074 020	102 167 482

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	52 236 900	52 236 900
Fond för yttre underhåll	2 140 164	3 871 985
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	54 377 064	56 108 885
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	1 478 846	-216 287
Årets resultat	-2 554 372	-36 688
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-1 075 526	-252 975
Summa Eget kapital	53 301 537	55 855 909

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1512 000 000	10 174 820
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	12 000 000	10 174 820
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	32 273 092	34 523 272
Leverantörsskulder	222 579	283 768
Skatteskulder	Not 16844 508	817 867
Övriga kortfristiga skulder	Not 171 495	2 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18430 809	509 769
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	33 772 483	36 136 753
Summa Skulder	45 772 483	46 311 573
Summa Eget kapital och skulder	99 074 020	102 167 482



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 045 437	1 060 455
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	869 398	858 627
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	869 398	858 627
Erhållen ränta	101 723	124 127
Erlagd ränta	-1 676 617	-1 187 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 750 934	855 241
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 462	91 488
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-40 490	46 471
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-39 028	137 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 789 962	993 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-425 000	-375 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-425 000	-375 000
Årets kassaflöde	-2 214 962	618 200
Likvida medel vid årets början	5 309 907	4 691 707
Likvida medel vid årets slut	3 094 945	5 309 907



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriften årsredovisning 2023.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 698 960	4 086 348
	Årsavgifter förbrukningsbaserat vatten	101 090	85 946
	Hyror lokaler	3 600	3 600
	Hyror garage och parkeringsplatser	4 800	800
	Laddel	66 226	34 158
	Övriga primära intäkter	3 677	8 190
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 878 353	4 219 042
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 878 353	4 219 042
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	13 687	28 397
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	13 687	28 397
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-217 076	-206 249
	Snö och halk-bekämpning	-38 224	-91 068
	Reparationer	-51 101	-22 323
	Planerat underhåll	-2 816 821	-126 953
	El	-108 955	-99 638
	Uppvärmning	-579 267	-533 651
	Vatten	-145 761	-136 646
	Sophämtning	-193 531	-147 675
	Fastighetsförsäkring	-97 297	-102 826
	Kabel-TV och bredband	-95 272	-74 372
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-419 100	-408 628
	Förvaltningsavtalskostnader	-121 328	-117 882
	Övriga driftkostnader	-34 292	-110 058
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 918 024	-2 177 971

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 665	0
	Administrationskostnader	-4 128	-9 318
	Extern revision	-14 725	-12 000
	Medlemsavgifter	-17 600	-17 600
	Föreningsverksamhet	0	-3 270
	Övriga förvaltningskostnader	-634	-1 850
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-40 752	-44 038
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-50 800	-48 300
	Revisionsarvode	-2 100	-1 932
	Övriga arvoden	-30 270	-31 152
	Sociala avgifter	-26 132	-24 964
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-109 302	-106 348
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-856 740	-845 969
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-12 658	-12 658
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-869 398	-858 627

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	96 286 900	96 286 900
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 000 000	10 000 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	106 286 900	106 286 900
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 613 876	-8 767 907
	Årets avskrivningar	-856 740	-845 969
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-10 470 616	-9 613 876
	Utgående redovisat värde	95 816 284	96 673 024
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	58 830 000	54 252 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	39 600 000	29 700 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	98 430 000	83 952 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	54 000 000	54 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	54 000 000	54 000 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	151 893	151 893
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	151 893	151 893
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 379	-17 721
	Årets avskrivningar	-12 658	-12 658
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-43 037	-30 379
	Utgående redovisat värde	108 856	121 514
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 594 205

1 209 443

Övriga fordringar

11 196

16 721

*Summa Övriga fordringar***1 605 401****1 226 164**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

6 266

13 325

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

31 878

32 492

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***38 144****45 817**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

1 500 000

4 100 000

Bostadsrätter

0

0

Övriga kortfristiga placeringar

0

0

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***1 500 000****4 100 000**

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 2

740

463

*Summa Kassa och bank***740****463**

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	3,15%	2025-07-28	9 925 000	100 000
SEB	3,17%	2025-08-28	11 973 272	100 000
SEB	2,72%	2026-10-28	12 200 000	200 000
SEB	4,87%	2025-09-28	10 174 820	0
			44 273 092	400 000

Långfristig del

12 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

200 000

Lån som ska konverteras inom ett år

32 073 092

Kortfristig del

32 273 092

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

400 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 600 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,43%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	844 508	817 867
	<i>Summa Skatteskulder</i>	844 508	817 867
Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	1 495	1 495
	Övriga kortfristiga skulder	0	1
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 495	1 496
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	385 695	393 236
	Upplupna räntekostnader	31 514	104 533
	Övriga upplupna kostnader	13 600	12 000
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	430 809	509 769

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lilla Åleryd i Linköping, org.nr. 769609-4908

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lilla Åleryd i Linköping för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Revisorenas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn 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 Lilla Åleryd i Linköping för räkenskapsåret 2024 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. 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 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 provar 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

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Knuthammar
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Lilla Åleryd i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OSCAR BROGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 07:35:19



CHRISTER HÄLLKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 17:00:05



ANDREAS URBÁN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 21:32:05



PER BLOMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 18:20:26



GUNILLA HAMMARBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 15:25:02



ERIK BJURLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 07:22:15



BJÖRN KNUTHAMMAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 22:59:58



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 14:29:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Lilla Åleryd i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN KNUTHAMMAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 23:01:34



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 14:29:29



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 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.