



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Lambohov 2 i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Lambohov 2 i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-5640 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ishaken 23	1981-01-01	1981
Isklumpen 1	1981-01-01	1981

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
10	lokaler (hyresrätt)	450
192	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 927
172	garageplatser	0
68	p-platser	0

Totalt 442 objekt	19 377
-------------------	--------

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 2 rok, 74 st 3 rok, 66 st 4 rok, 16 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Weine Johansson	Ordförande	
Kjell Gustavsson	Ledamot	
Åsa Kempe	Ledamot	
Ann-Louise Pettersson	Ledamot	
Per Gustafsson	Ledamot	
Marina Herlin	Ledamot	
Lars Lindström	Ledamot	
Amanda Nayis	Suppleant	2024-07-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kjell Gustavsson, Åsa Kempe, Per Gustafsson, Marina Herlin och Lars Lindström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Gustavsson, Wine Johansson, Roger Andersson och Per Gustafsson.

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

Valberedning har varit: Lars Birgersson (sammankallande) och Anders Filipsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2025-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

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 den 2024-08-13.

Under räkenskapsåret har föreningen renoverat vår lada inomhus och anpassat den till våra nya hyresgäster. Föreningen har även sett över våra målade träpaneler och målat om där det behövts. Föreningen har fortsatt med att byta bank när det gäller våra lån. Det är en ny styrenhet installerad i föreningens undercentral.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Översyn av vår ladas utomhus miljö. Byt bank när det gäller en del av våra lån inom föreningen. Målning av träpanel. Byte av våra altandörrar inom föreningen.
2022	Byte av våra entrédörrar och låssystem i hela föreningen samt en översyn av bänkar i vår utemiljö.
2021	Montering av skiljeväggar på bottenplan.
2020	Byte av cykelställ, renovering samt inventering av trädgårdsförråd.
2019	Byte av träpanel till plåt samt glas, OVK kontroll, genomgång av energiavtal.
2018	Byte av garageportar, byte av papptak på höghusen.
2017	Genomgång av föreningens belysning samt träd och buskar.
2016	Byte av fasadarmaturer, isolering vindar låghusen.
2015	Renovering av gästrummet, byte och renovering av lekplatser.
2014	Installation av fastighetsboxar, målning träpanel, montering av väggstegar.

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

Löpande sker en översyn av våra avtal, buskar, träd, markytor och målade ytor. Under 2025 ska en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och kanalrensning utföras. Vi planerar att genomföra ett stambyte under 2026 och 2027 under den varma årstiden och detta kommer att finansieras med ett nytt lån. Vi kommer även se över vår förening när det gäller säkerhet och brand.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 265 och under året har det tillkommit 22 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 271.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	231	264	254	304	257
Skuldsättning, kr/kvm	4 347	4 378	4 408	4 438	4 469
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 451	4 482	4 513	4 544	4 575
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	153	143	141	131	119
Årsavgifter, kr/kvm	688	641	610	610	610
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	83	86	86	84
Totala intäkter, kr/kvm	779	759	694	695	708
Nettoomsättning, tkr	14 833	14 072	13 405	13 347	13 218
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 515	2 426	193	2 603	-1 465
Soliditet, %	24	23	21	21	19

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	3 844 000	0	0	3 844 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 669 677	0	-178 622	5 491 055
S:a bundet eget kapital, kr	9 513 677	0	-178 622	9 335 055
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 646 777	2 426 273	178 622	17 251 672
Årets resultat, kr	2 426 273	-2 426 273	1 515 465	1 515 465
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	17 073 050	0	1 694 087	18 767 137
S:a eget kapital, kr	26 586 727	0	1 515 465	28 102 192

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 744 000 kr samt ianspråktagande skett med 922 622 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	17 073 050
Årets resultat, kr	1 515 465
Reservation till underhållsfond, kr	-744 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	922 622
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	18 767 137

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	18 767 137

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	14 833 297	14 071 676	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	270 556	628 322	
Summa Rörelseintäkter		15 103 852	14 699 998	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-8 565 636	-7 562 072	
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 171	-194 318	
Personalkostnader	Not 6	-218 904	-240 046	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 038 458	-2 329 331	
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-364 669	
Summa Rörelsekostnader		-10 987 169	-10 690 435	
Rörelseresultat		4 116 684	4 009 562	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		433	57 655	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 601 652	-1 640 944	
Summa Finansiella poster		-2 601 219	-1 583 289	
Resultat efter finansiella poster		1 515 465	2 426 273	
Resultat före skatt		1 515 465	2 426 273	
Årets resultat		1 515 465	2 426 273	

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	108 139 770	110 178 228
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	706 000	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		108 845 770	110 178 228
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		108 846 270	110 178 728
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		73 122	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 833 248	5 453 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	420 417	403 026
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 326 787	5 856 069
Summa Omsättningstillgångar		6 326 787	5 856 069
Summa Tillgångar		115 173 057	116 034 797

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 844 000	3 844 000
Fond för yttre underhåll	5 491 055	5 669 677
Summa Bundet eget kapital	9 335 055	9 513 677

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	17 251 672	14 646 777
Årets resultat	1 515 465	2 426 273
Summa Fritt eget kapital	18 767 137	17 073 050

Summa Eget kapital	28 102 192	26 586 727
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	22 956 887	33 774 320
Summa Långfristiga skulder		22 956 887	33 774 320

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		61 282 800	51 053 167
Leverantörsskulder		1 148 475	2 551 223
Skatteskulder	Not 15	37 401	35 280
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	377 984	458 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 267 318	1 575 775
Summa Kortfristiga skulder		64 113 978	55 673 750

Summa Skulder		87 070 865	89 448 070
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		115 173 057	116 034 797
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 116 684	4 009 562
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 038 458	2 329 331
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 038 458	2 329 331
Erhållen ränta	433	70 780
Erlagd ränta	-2 600 083	-1 585 672
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 555 492	4 824 001
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-124 950	-54 577
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 790 826	1 381 901
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-1 915 776	1 327 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 639 715	6 151 325
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-706 000	-9 053 299
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-706 000	-9 053 299
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-587 800	-587 800
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-587 800	-587 800
Årets kassaflöde	345 915	-3 489 774
Likvida medel vid årets början	5 328 947	8 818 721
Likvida medel vid årets slut	5 674 863	5 328 947

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på inventarier	5 år.
Mark skrivs inte av	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	47 769 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	12 730 436	12 124 256
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	288 000	0
	Hyror lokaler	995 166	880 288
	Hyror garage och parkeringsplatser	818 350	779 400
	Hyror informationsöverföring	0	288 000
	Hyror övrigt	4 752	4 752
	Övriga primära intäkter	68 271	50 164
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 904 975	14 126 860
	Hysesbortfall	-71 678	-55 184
	<i>Summa</i>	-71 678	-55 184
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	14 833 297	14 071 676
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	446 486
	Övriga sekundära intäkter	270 556	181 836
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	270 556	628 322



Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 025 682	-970 355
	Snö och halk-bekämpning	-63 668	-96 673
	Reparationer	-1 259 682	-944 681
	Planerat underhåll	-922 622	-367 516
	Försäkringsskador	0	-183 096
	El	-548 934	-573 847
	Uppvärmning	-1 978 948	-1 820 852
	Vatten	-427 866	-379 245
	Sophämtning	-382 624	-354 694
	Fastighetsförsäkring	-256 843	-237 287
	Kabel-TV och bredband	-429 637	-444 729
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-417 900	-410 028
	Förvaltningsavtalskostnader	-716 243	-650 772
	Övriga driftkostnader	-134 986	-128 295
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 565 636	-7 562 072
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	-9 402	-29 037
	Administrationskostnader	-27 434	-30 349
	Extern revision	-22 769	-25 703
	Medlemsavgifter	-76 800	-76 800
	Föreningsverksamhet	-24 535	-12 699
	Övriga förvaltningskostnader	-3 231	-19 730
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-164 171	-194 318
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-154 650	-162 750
	Revisionsarvode	-3 900	-4 400
	Övriga arvoden	-10 400	-8 700
	Sociala avgifter	-48 959	-49 016
	Övriga personalkostnader	-995	-15 179
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-218 904	-240 046

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-2 038 458	-2 329 331
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 038 458	-2 329 331

Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelsekostnader

Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-364 669
<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-364 669

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	116 639 751	107 765 497
Ingående anskaffningsvärde mark	29 324 378	29 324 378
Årets investeringar	0	8 874 254
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	145 964 129	145 964 129

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-35 785 901	-33 635 615
Årets avskrivningar	-2 038 458	-2 329 331
Årets utrangering byggnad	0	179 045
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-37 824 359	-35 785 901
<i>Utgående redovisat värde</i>	108 139 770	110 178 228

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	189 000 000	189 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 000 000	6 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	68 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 494 000	4 494 000
<i>Summa</i>	267 494 000	267 494 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	90 540 000	90 540 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	90 540 000	90 540 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Årets investeringar	706 000	0
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	706 000	0
<i>Utgående redovisat värde</i>	706 000	0

Avskrivning görs med linjär metod om 5 år.

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	5 674 863	5 328 947
Övriga fordringar	158 385	124 096
<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 833 248	5 453 043

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	420 417	403 026
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	420 417	403 026

Not 14 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>
Stadshypotek	3,03%	2027-06-01	12 774 320	147 680
Nordea	2,47%	2026-11-18	10 450 367	120 120
Nordea	2,98%	2025-03-03	15 650 000	200 000
Nordea	2,98%	2025-03-28	20 365 000	120 000
Stadshypotek	4,05%	2025-01-28	4 000 000	0
Stadshypotek	0,83%	2025-09-01	21 000 000	0
			84 239 687	587 800

Långfristig del	22 956 887
Nästa års amortering av långfristig skuld	267 800
Lån som ska konverteras inom ett år	61 015 000
Kortfristig del	61 282 800
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	587 800
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 351 200
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,44%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Skatteskulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	37 401	35 280
<i>Summa Skatteskulder</i>	37 401	35 280

Not 16 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	26 160	67 611
Källskatt	50 424	46 089
Inre fond	54 525	54 525
Övriga kortfristiga skulder	246 875	290 079
<i>Summa Övriga skulder</i>	377 984	458 304

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 123 093	1 432 971
Upplupna räntekostnader	123 225	121 656
Övriga upplupna kostnader	21 000	21 000
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 267 318	1 575 627

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 Lambohov 2 i Linköping, org.nr. 716402-5640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lambohov 2 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. 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 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 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. Risker 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 Lambohov 2 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 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

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åse Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Lambohov 2 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

WEINE JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 10:33:27



MARINA HERLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 19:54:29



ANN-LOUISE PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 08:01:56



ÅSA KEMPE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 19:45:49



LARS LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 21:43:57



PER GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 19:12:28



KJELL GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 09:34:48



ÅSE ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 12:18:27



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 15:36:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Lambohov 2 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅSE ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 12:20:26



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 15:37:12



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.