



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Giraffen i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Giraffen i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-7984 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Garaget 1	1986-01-01	1984 och 1986
Giraffen 1	1986-01-01	1985 och 1986

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
73	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 774
8	p-platser	0
34	garageplatser	0

Totalt 115 objekt5 774

Föreningens lägenheter fördelas på: 29 st 2 rok, 26 st 3 rok, 12 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mare Marić	Ordförande	2021-06-03	
Kristin Lindman	Ledamot	2021-06-03	2024-05-16
Agneta Gustafsson	Ledamot	2020-05-26	
Igor Utas	Ledamot	2021-06-03	
Muriz Durmo	Ledamot	2017-06-19	
Dehghan Nourymirhesari	Ledamot	2021-06-03	
Elvir Zenkic	Ledamot	2023-05-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mare Marić och Dehghan Nourymirhesari .

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mare Marić, Jan Svensson och Dehghan Nourymirhesari.

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

Valberedning har varit: Pero Marić (sammankallande) och Jan Svensson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

I årsavgiften ingår även debitering för individuellt uppmätt förbrukning av el samt bredband och tv. Föreningen har även tecknat genensamt avtal för fjärrvärme.

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 2024-08-29.

Under verksamhetsåret har inga större underhåll genomförts i föreningen. Föreningen har sett över sin utemiljö och bland annat toppat thujaträd, rensat uteplats och fällt ett par träd intill fasader.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2023 Byte av belysning på stolpar innergård.

2020 enligt HSB Plan

2019 tagg system för bokning av tvättstuga

2018 Installation solceller

2017 Enligt HSB underhållsplan

2016 Byte av hissar

2015 Tvättning av tak, byte av lås i alla dörrar

2014 Målning samt byte av plank

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

2024 lagning av delar av fasaden samt målning av plank

2026 asfaltering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 106 och under året har det tillkommit 6 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	246	257	247	276	282
Skuldsättning, kr/kvm	3 883	3 901	4 267	4 312	4 707
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 883	3 901	4 267	4 312	4 797
Räntekänslighet, %	4	5	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	202	201	179	172	153
Årsavgifter, kr/kvm	875	737	723	723	723
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	86	90	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	913	860	797	801	805
Nettoomsättning, tkr	5 236	4 841	4 567	4 593	4 570
Resultat efter finansiella poster, tkr	538	658	284	474	746
Soliditet, %	32	31	28	28	25

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 nyckelatet för 2024 ingår även årsavgift för individuell förbrukning av el 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.

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	1 428 999	0	0	1 428 999
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 145 595	0	180 357	2 325 952
S:a bundet eget kapital, kr	3 574 594	0	180 357	3 754 951
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 502 677	657 817	-180 357	6 980 137
Årets resultat, kr	657 817	-657 817	537 968	537 968
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 160 494	0	357 611	7 518 105
S:a eget kapital, kr	10 735 088	0	537 968	11 273 056

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 239 000 kr samt ianspråktagande skett med 58 643 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	7 160 494
Årets resultat, kr	537 968
Reservation till underhållsfond, kr	-239 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	58 643
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 518 105

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 518 105

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 236 306	4 840 736
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 019	123 662
Summa Rörelseintäkter		5 271 324	4 964 398
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 175 826	-2 878 716
Övriga externa kostnader	Not 5	-89 110	-71 451
Personalkostnader	Not 6	-191 502	-217 597
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-823 003	-824 554
Summa Rörelsekostnader		-4 279 441	-3 992 319
Rörelseresultat		991 884	972 079
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		207 201	210 015
Räntekostnader och liknande resultatposter		-661 117	-524 277
Summa Finansiella poster		-453 916	-314 262
Resultat efter finansiella poster		537 968	657 817
Resultat före skatt		537 968	657 817
Årets resultat		537 968	657 817



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	25 952 294	26 744 970
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	111 203	141 530
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		26 063 497	26 886 500
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		26 063 997	26 887 000

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		42	-3 148
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		1 927	14 535
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 989 034	2 049 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 207 480	202 550
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 198 483	2 263 349
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	5 450 000	5 150 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		5 450 000	5 150 000
Summa Omsättningstillgångar		8 648 483	7 413 349
Summa Tillgångar		34 712 480	34 300 349



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 428 999	1 428 999
Fond för yttre underhåll	2 325 952	2 145 595
Summa Bundet eget kapital	3 754 951	3 574 594

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 980 137	6 502 677
Årets resultat	537 968	657 817
Summa Fritt eget kapital	7 518 105	7 160 494

Summa Eget kapital	11 273 056	10 735 088
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	10 000 000
Summa Långfristiga skulder		0	10 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	22 420 000	12 530 000
Leverantörsskulder		336 875	441 685
Kortfristiga skulder till koncernföretag		0	0
Skatteskulder	Not 16	20 150	17 157
Övriga kortfristiga skulder		52 809	100 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	609 590	476 400
Summa Kortfristiga skulder		23 439 424	13 565 261

Summa Skulder		23 439 424	23 565 261
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		34 712 480	34 300 349
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	991 884	972 079
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	823 003	824 554
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	823 003	824 554
Erhållen ränta	209 442	204 915
Erlagd ränta	-590 406	-506 352
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 433 923	1 495 196
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-902 065	-50 033
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-86 548	3 632
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-988 613	-46 401
Kassaflöde från den löpande verksamheten	445 310	1 448 795
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-110 000	-2 110 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-110 000	-2 110 000
Årets kassaflöde	335 310	-661 205
Likvida medel vid årets början	7 092 181	7 753 386
Likvida medel vid årets slut	7 427 491	7 092 181



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 påskriften 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 maskiner och inventarier:	10 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 18 638 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	4 596 834	4 257 144
	Årsavgift förbrukningsbaserad el	268 365	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	187 678	0
	Hyror lokaler	3 240	3 240
	Hyror garage och parkeringsplatser	148 180	145 780
	Hyror förbrukningsbaserad	0	216 678
	Hyror informationsöverföring	0	187 464
	Övriga primära intäkter	32 009	30 430
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 236 306	4 840 736
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 236 306	4 840 736
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	35 019	123 662
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	35 019	123 662
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-535 499	-505 871
	Snö och halk-bekämpning	0	-3 200
	Reparationer	-512 021	-290 178
	Planerat underhåll	-58 643	0
	El	-317 135	-378 003
	Uppvärmning	-666 642	-611 936
	Vatten	-182 891	-172 223
	Sophämtning	-107 325	-99 252
	Fastighetsförsäkring	-110 228	-101 106
	Kabel-TV och bredband	-305 474	-274 844
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-132 020	-129 027
	Förvaltningsavtalskostnader	-158 955	-151 073
	Övriga driftkostnader	-88 993	-162 003
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 175 826	-2 878 716

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	-2 163	-265
	Administrationskostnader	-21 528	-16 409
	Extern revision	-14 225	-13 125
	Medlemsavgifter	-29 200	-29 200
	Föreningsverksamhet	-20 345	-9 225
	Övriga förvaltningskostnader	-1 649	-3 227
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-89 110	-71 451
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-56 300	-62 700
	Revisionsarvode	-3 800	-4 600
	Övriga arvoden	-102 200	-117 600
	Sociala avgifter	-29 202	-31 897
	Övriga personalkostnader	0	-800
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-191 502	-217 597
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	-792 676	-794 226
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-30 327	-30 328
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-823 003	-824 554

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 809 303	40 809 303
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 916 716	1 916 716
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	42 726 019	42 726 019
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 981 049	-15 186 823
	Årets avskrivningar	-792 676	-794 226
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-16 773 725	-15 981 049
	Utgående redovisat värde	25 952 294	26 744 970
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	702 000	702 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 200 000	17 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	601 000	601 000
	Summa	72 503 000	72 503 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	40 099 000	40 099 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	40 099 000	40 099 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	303 276	303 276
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	303 276	303 276
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-161 746	-131 418
	Årets avskrivningar	-30 327	-30 328
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-192 073	-161 746
	Utgående redovisat värde	111 203	141 530
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

1 977 491

1 942 181

Övriga fordringar

11 543

107 231

*Summa Övriga fordringar***1 989 034****2 049 412**

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald extra amortering

1 000 000

0

Upplupna ränteintäkter

14 497

16 738

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

192 983

185 812

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***1 207 480****202 550**

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

5 450 000

5 150 000

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***5 450 000****5 150 000**

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	3,6%	2025-03-03	4 570 000	110 000
Stadshypotek	4,05%	2025-01-02	7 850 000	0
Stadshypotek	0,89%	2025-09-30	10 000 000	0
			22 420 000	110 000

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

22 420 000

Kortfristig del

22 420 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

110 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

440 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,55%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15 Övriga kortfristiga 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	3,6%	2025-03-03	4 570 000	110 000
Stadshypotek	4,05%	2025-01-02	7 850 000	0
Stadshypotek	0,89%	2025-09-30	10 000 000	0
			22 420 000	110 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			22 420 000	
Kortfristig del			22 420 000	

Not 16 Skatteskulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	20 150	17 157
<i>Summa Skatteskulder</i>	20 150	17 157

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	425 085	444 557
Upplupna räntekostnader	90 054	19 343
Övriga upplupna kostnader	94 451	12 500
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	609 590	476 400

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 Giraffen i Linköping, org.nr. 716402-7984

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Giraffen 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Giraffen 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

Dariusz Jezierski
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MARE MARIĆ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 07:39:47



ELVIR ZENKIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 13:23:26



AGNETA GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 14:18:55



DEGHAN NOURYMIRHESARI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 13:07:11



MURIZ DURMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 12:53:09



IGOR UTAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 09:54:15



DARIUSZ JEZERSKI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 05:01:50



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 07:57:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

DARIUSZ JEZERSKI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 05:04:22



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 07:57:48



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.