



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Lingham i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Lingham i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-6101 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 2019-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gällstad 1:150	1983-01-01	1983
Gällstad 1:151	1983-01-01	1983
Totalt 2 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	p-platser	0
65	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 019
Totalt 94 objekt		6 019

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 19 st 3 rok, 27 st 4 rok, 9 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bengt Johnsson	Ordförande	2024-06-27	2024-12-09
Maria Tunred	Ledamot	2022-06-13	2024-06-27
Maria Tunred	Ordförande	2024-12-09	
Maj-Britt Alström	Ledamot		
Britt Berglund	Ledamot	2023-10-02	2024-12-09
Jan Wrigfors	Ledamot	2024-06-27	2024-12-09
Conny Allert	Ledamot		
Karl-Johan Styrenius	Ledamot		
Michaela Nylund	Ledamot		
Kim Limedahl Wisting	Ledamot	2024-12-09	
Emma Carmesten	Ledamot		
Pia Österlind	Suppleant	2024-06-27	
Fredrik Östergren	Suppleant		
Christian Syk	Suppleant		

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maj-Britt Alström, Maria Tunred och Michaela Nylund.

Revisorer har varit: Dennis Höijer med Ingrid Claesson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Lotta Berglund (sammankallande), Thomas Johansson och Sofia Allert , valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. Extrastämma hölls 2024-05-02 samt 2024-12-09.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har gemensamt avtal för vatten som ingår i årsavgiften. Föreningen har också gemensamt avtal för tv/bredband som 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.

Under verksamhetsåret har styrelsen arbetat med:

- Att anta nya normalstadgar för bostadsrättsföreningar inom HSB. Arbetet är ännu inte färdigställt.
- Fortsatt arbete med att hitta en lösning för laddning av elbilar.
- Fortsatt arbetet med att ta hand om och förnya våra grönområden.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Byte av ytterdörrar med trycke samt renovering och målning av förråd samt garage
2021	Byte av lås på entrédörrarna
2020	Byte av förrådsdörrar samt målning av en del fönster på nedre gården
2019	Etapp 2 av takbyte och brandcellsindelning
2018	Etapp 1 av takbyte och brandcellsindelning

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

Årtal	Åtgärd
2025	Renovering av delar av kvartersgården samt byte av mjukfogar
2026	Byte av fönster, fönsterdörrar samt skärmplank
2027	Byte av fönster, fönsterdörrar samt målning av gavlar och vindskivor
2028	Byte av tak på garage
2029	Målning förrådsdörrar

Under året 2022 gjordes en 3-års besiktning gällande underhåll. Utifrån besikningen uppdaterades underhållsplanen och den ligger till grund för styrelsens bedömning av kommande underhåll. Fönsterbyte har flyttats fram till 2026-2027. Detta kommer att medföra en betydande kostnad.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	213	209	203	280	263
Skuldsättning, kr/kvm	4 092	4 136	4 180	4 217	4 254
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 092	4 136	4 180	4 217	4 254
Räntekänslighet, %	6	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	49	49	61	48	52
Årsavgifter, kr/kvm	741	612	556	556	530
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	92	93	93	95
Totala intäkter, kr/kvm	751	666	599	598	558
Nettoomsättning, tkr	4 504	3 962	3 604	3 602	3 361
Resultat efter finansiella poster, tkr	372	238	365	615	4
Soliditet, %	22	20	20	19	17

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 262 997	0	0	1 262 997
Underhållsfond, kr	148 081	0	39 710	187 791
S:a bundet eget kapital, kr	1 411 078	0	39 710	1 450 788
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 045 303	238 006	-39 710	5 243 599
Årets resultat, kr	238 006	-238 006	372 463	372 463
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 283 309	0	332 753	5 616 062
S:a eget kapital, kr	6 694 387	0	372 463	7 066 850

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 221 000 kr samt ianspråktagande skett med 181 290 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 283 309
Årets resultat, kr	372 463
Reservation till underhållsfond, kr	-221 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	181 290
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	5 616 062

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 616 062

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	4 504 334	3 957 978
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 046	48 858
Summa Rörelseintäkter		4 518 380	4 006 836
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 282 806	-2 228 712
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 897	-98 426
Personalkostnader	Not 6	-84 098	-103 451
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-727 680	-690 648
Summa Rörelsekostnader		-3 202 480	-3 121 236
Rörelseresultat		1 315 900	885 600
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 297	60 165
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 001 734	-707 758
Summa Finansiella poster		-943 437	-647 593
Resultat efter finansiella poster		372 463	238 006
Resultat före skatt		372 463	238 006
Årets resultat		372 463	238 006



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	29 350 231	30 070 819
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	186 846	193 938
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		29 537 077	30 264 757
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		29 537 577	30 265 257

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 313	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 526 544	1 111 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	175 057	169 768
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 702 914	1 281 336
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 500 000	1 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	1 500 000
Summa Omsättningstillgångar		3 202 914	2 781 336
Summa Tillgångar		32 740 491	33 046 593

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 262 997	1 262 997
Fond för yttre underhåll	187 791	148 081
Summa Bundet eget kapital	1 450 788	1 411 078

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 243 599	5 045 303
Årets resultat	372 463	238 006
Summa Fritt eget kapital	5 616 062	5 283 309

Summa Eget kapital	7 066 850	6 694 387
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	12 989 692
Summa Långfristiga skulder		0	12 989 692

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		24 626 919	11 902 455
Leverantörsskulder		174 418	447 178
Skatteskulder	Not 15	38 369	153 705
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	299 177	308 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	534 758	551 042
Summa Kortfristiga skulder		25 673 641	13 362 514

Summa Skulder		25 673 641	26 352 206
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		32 740 491	33 046 593
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 315 900	885 600
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	727 680	690 648
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	727 680	690 648
Erhållen ränta	59 168	60 540
Erlagd ränta	-1 002 003	-647 334
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 100 745	989 454
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	34 351	-27 983
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-408 548	62 743
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-374 197	34 760
Kassaflöde från den löpande verksamheten	726 548	1 024 214
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-2 169 368
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 169 368
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-265 228	-265 228
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-265 228	-265 228
Årets kassaflöde	461 320	-1 410 382
Likvida medel vid årets början	2 537 987	3 948 369
Likvida medel vid årets slut	2 999 307	2 537 987



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:	00-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	30 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	21 296 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	4 235 976	3 683 724
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	12 411	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	214 500	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	63 000	38 400
	Hyror förbrukningsbaserad	0	25 994
	Hyror informationsöverföring	0	214 500
	Övriga primära intäkter	14 847	10 510
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 540 734	3 973 128
	Hyresbortfall	-36 400	-15 150
	<i>Summa</i>	-36 400	-15 150
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 504 334	3 957 978
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	6 606
	Övriga sekundära intäkter	14 046	42 252
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	14 046	48 858
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-78 928	-50 495
	Snö och halk-bekämpning	-86 219	-38 876
	Reparationer	-254 450	-128 603
	Planerat underhåll	-181 288	-326 716
	Försäkringsskador	0	-26 000
	El	-98 653	-118 415
	Vatten	-198 749	-176 152
	Sophämtning	-156 502	-144 910
	Fastighetsförsäkring	-110 987	-106 728
	Kabel-TV och bredband	-215 624	-215 562
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-619 125	-603 655
	Förvaltningsavtalskostnader	-262 824	-252 579
	Övriga driftkostnader	-19 456	-40 023
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 282 806	-2 228 712

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	-5 516	-9 502
	Administrationskostnader	-42 023	-11 027
	Extern revision	-13 750	-12 925
	Medlemsavgifter	-26 000	-26 000
	Föreningsverksamhet	-13 682	-27 237
	Övriga förvaltningskostnader	-6 926	-11 735
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-107 897	-98 426
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-58 800	-64 400
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-5 500	-12 000
	Sociala avgifter	-16 798	-23 251
	Övriga personalkostnader	0	-800
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-84 098	-103 451
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	-720 588	-683 556
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 092	-7 092
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-727 680	-690 648

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 388 728	37 166 860
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 444 000	1 444 000
	Årets investeringar	0	2 221 868
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	40 832 728	40 832 728
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 761 909	-10 078 353
	Årets avskrivningar	-720 588	-683 556
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 482 497	-10 761 909
	<i>Utgående redovisat värde</i>	29 350 231	30 070 819
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 509 000	53 918 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	48 178 000	36 149 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	105 687 000	90 067 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	27 101 000	27 101 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	27 101 000	27 101 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	212 850	212 850
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	212 850	212 850
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 912	-11 820
	Årets avskrivningar	-7 092	-7 092
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-26 004	-18 912
	<i>Utgående redovisat värde</i>	186 846	193 938
	Avskrivning görs enligt linjär metod under trettio år.		
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

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

Avräkningskonto HSB

1 499 307

1 037 987

Övriga fordringar

27 237

73 581

*Summa Övriga fordringar***1 526 544****1 111 568****Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2024-12-31 2023-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter

4 004

4 875

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

171 053

164 893

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***175 057****169 768****Not 13 Övriga kortfristiga placeringar 2024-12-31 2023-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB

1 500 000

1 500 000

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***1 500 000****1 500 000****Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31***Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek

3,95%

2025-10-30

12 989 692

132 200

Stadshypotek

3,46%

2025-03-03

5 827 885

67 572

Stadshypotek

4,0%

2025-01-02

5 809 342

65 456

24 626 919**265 228**

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

24 626 919

Kortfristig del

24 626 919

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

265 228

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 060 912

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,85%

Finns swap-avtal

Nej

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

Skatteskulder

38 369

153 705

*Summa Skatteskulder***38 369****153 705**

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	0	614
	Inre fond	299 177	304 036
	Övriga kortfristiga skulder	0	3 484
	<i>Summa Övriga skulder</i>	299 177	308 134
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	366 743	376 605
	Upplupna räntekostnader	156 015	156 284
	Övriga upplupna kostnader	12 000	18 153
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	534 758	551 042

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 Lingham i Linköping, org.nr. 716402-6101

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Dennis Höijer
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MARIA TUNRED

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 22:24:24



MICHAELA NYLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 17:30:18



KARL-JOHAN STYRENIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 18:39:45



EMMA CARMESTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 22:15:57



MAJ-BRITT ALSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 18:18:59



CONNY ALLERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 14:44:04



KIM LIMEDAHL WISTING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 14:14:16



DENNIS HÖIJER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:22:49



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 15:39:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

DENNIS HÖIJER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:25:45



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 15:39:57



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.