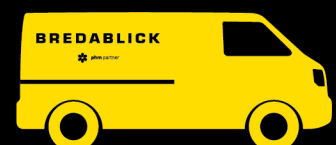


Bostadsrättsföreningen Kvinneby i Linköping

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Kvinneby i Linköping

Org.nr: 722000-3078

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVINNEBY I LINKÖPING, 722000-3078, med säte i Linköping, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1969-03-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-01-05 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-18 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har 10 av 100 andelar i gemensamhetsanläggningen Linköping Nyponrosen GA:1.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Kristina Bladh	2025
Ledamot	Barbro Kjellgren	2025
Ledamot	Erik Stöök	2025
Ledamot	Heléne Ahlström	2026
Ledamot	Åke Grahn	2026
Ledamot	Per-Erik Cardell	2026
Ledamot	Morgan Käll	2026
Suppleant	Jan Mattsson	2026
Suppleant	Peter Collin	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Intern revisor	Anders Christoffersen
Extern revisor	Afrodita Cristea BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Solveig Hellstrand (sammankallande), Karin Jonsson och Annika Åhman.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas två i förening av Kristina Bladh, Per-Erik Cardell och Erik Stöök.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Linköping Nyponbusken 2 och Linköping Nyponrosen 1 och 2 i Linköpings kommun med därpå uppförda byggnader med 232 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1970. Fastigheternas adresser är Kvinnebyvägen 3-89 och 48-74.

Föreningen upplåter 232 lägenheter med bostadsrätt samt 153 garageplatser och 100 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok
174	58

Total tomtarea:	87 755	kvm
Total bostadsarea:	20 880	kvm
Total lokalarea:	45	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-01-24.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Avfallshantering	Tekniska Verken
Fjärrvärme	Tekniska Verken
Elavtal avseende volym	Fortum



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 473 398 kr och planerat underhåll för 781 000kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-01-15 av HSB. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 985 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 95 kr per kvm. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 4 042 000 kr, detta motsvarar 194 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

År

Dränering	2024
Nya vägguttag för gräsklippare	2024
Byte armaturer garage, källarnedgångar	2023
Renovering av tvättstuga 3	2023
Uppförande av ny gemensam uteplats	2023
Underhåll av tak	2022
Installation av solceller	2022
Installation av 10 laddplatser	2022
Renovering av tvättstuga 4	2022
Uppförande av nya gemensamma uteplatser	2022
Byte av tryckkärl i undercentraler samt avstängningsventiler i husgrunder och källare	2022
Återställande av 2 husgrunder som fått sättningsskador	2022

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-25. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 18 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 17 överlåtelser).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 329 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 331 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2025 med 5 %.

I årsavgiften ingår el, värme, vatten och kabel-TV.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	13 945	13 212	11 776	11 225
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 346	2 728	611	681
Förändring av underhållsfond, tkr	1 204	-486	-455	
Resultat efter fondförändringar, tkr	1 142	3 214	1 066	
Sparande kr/kvm	181	190	125	107
Soliditet (%)	49	60	56	55
Årsavgift upplåten med bostadsrätt kr/kvm	626	569	517	502
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94	90	92	93
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	626	569	517	502
Driftkostnad kr/kvm	392	384	374	286
Energikostnad kr/kvm	191	218	219	223
Ränta kr/kvm	21	10	6	6
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	95	5	49	
Skuldsättning kr/kvm	992	616	623	628
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt kr/kvm	992	616	623	628
Räntekänslighet (%)	2	1	1	1
Snittränta (%)	2.08	1.65	0.96	1

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 149 908	7 314 670	11 784 771	2 728 497
Disposition enligt föreningsstämma			2 728 497	-2 728 497
Avsättning till underhållsfond		1 985 000	-1 985 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-781 000	781 000	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				2 346 283
Vid årets slut	1 149 908	8 518 670	13 309 268	2 346 283

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	14 513 268
Årets resultat före fondförändring	2 346 283
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 985 000
lanspråktagande av underhållsfond	781 000
Summa över/underskott	15 655 551

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	15 655 551
Totalt	15 655 551

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	13 805 630	12 634 878
Övriga rörelseintäkter	3	139 573	577 247
Summa Rörelseintäkter		13 945 203	13 212 125
RÖRELSEKOSTNADER			
Reparationer	4	-473 398	-293 843
Planerat underhåll	5	-781 000	-584 896
Driftskostnader	6	-8 201 479	-8 042 129
Övriga kostnader	7	-1 063 413	-557 811
Personalkostnader	8	-244 399	-278 087
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-662 702	-662 696
Summa Rörelsekostnader		-11 426 391	-10 419 462
RÖRELSERESULTAT		2 518 812	2 792 663
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		259 499	147 927
Räntekostnader		-432 028	-212 093
Summa Finansiella poster		-172 529	-64 166
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 346 283	2 728 497
RESULTAT FÖRE SKATT		2 346 283	2 728 497
ÅRETS RESULTAT		2 346 283	2 728 497



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	37 464 607	27 674 722
Inventarier, maskiner och installationer	12	93 859	105 591
Summa materiella anläggningstillgångar		37 558 466	27 780 313
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 558 466	27 780 313
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		179 063	4 164 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 077 013	487 231
Summa kortfristiga fordringar		1 256 076	4 652 166
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		5 189 335	5 000 000
Summa kortfristiga placeringar		5 189 335	5 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	7 666 380	959 520
Summa kassa och bank		7 666 380	959 520
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		14 111 791	10 611 686
SUMMA TILLGÅNGAR		51 670 257	38 391 998



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 149 908	1 149 908
Underhållsfond		8 518 670	7 314 670
Summa bundet eget kapital		9 668 578	8 464 578
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		13 309 268	11 784 771
Årets resultat		2 346 283	2 728 497
Summa fritt eget kapital		15 655 551	14 513 268
SUMMA EGET KAPITAL		25 324 129	22 977 846
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15, 16	10 658 956	4 617 774
Summa långfristiga skulder		10 658 956	4 617 774
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		10 658 956	4 617 774
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	10 063 623	8 247 385
Leverantörsskulder		3 789 605	781 637
Skatteskulder		52 449	62 232
Övriga skulder		102 140	113 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 679 355	1 591 876
Summa kortfristiga skulder		15 687 172	10 796 378
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		15 687 172	10 796 378
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 670 257	38 391 998



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 518 811	2 792 663
Avskrivningar	662 702	662 696
Summa	3 181 513	3 455 359
Erhållen ränta	259 499	137 888
Erlagd ränta	-432 028	-163 532
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 008 984	3 429 715
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-723 446	51 620
Ökning/minskning av rörelseskulder	3 074 556	2 508 234
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 360 094	5 989 569
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-10 440 855	119 752
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 440 855	119 752
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptag av lån	16 196 777	0
Amotering av låneskulder	-8 339 357	-2 891 609
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 857 420	-2 891 609
Årets kassaflöde	2 776 659	3 217 712
Likvida medel vid årets början	10 079 056	6 861 344
Likvida medel vid årets slut	12 855 715	10 079 056



Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	10-120
Inventarier, maskiner och installationer	10



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	13 069 704	11 881 572
Hyror lokaler	0	8 856
Hyror p-platser/garage	731 926	744 450
Övriga objekt	4 000	0
Totalt årsavgifter och hyror	13 805 630	12 634 878

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	5 800	7 600
Försäkringsersättningar	0	76 874
Överlåtelseavgifter	22 928	19 485
Övriga intäkter	110 845	473 288
Totalt övriga rörelseintäkter	139 573	577 247

Not 4. Reparationer

	2024	2023
Armaturer, gemensamma utrymmen	8 130	0
Övriga installationer	11 450	0
Vattenskador	256 687	0
Övrigt	4 594	241 768
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	52 075
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	56 672	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	7 238	0
VA & sanitet, installationer	14 253	0
Värme, installationer	4 089	0
Ventilation, installationer	97 815	0
El, installationer	12 470	0
Totalt reparationer	473 398	293 843

Not 5. Planerat underhåll

	2024	2023
El, installationer	71 186	0
Underhåll markytor	709 814	0
Övrigt	0	584 896
Totalt planerat underhåll	781 000	584 896

Not 6. Driftskostnader

	2024	2023
El	1 209 965	1 598 750
Uppvärmning	2 330 830	2 552 052
Vatten och avlopp	451 482	399 705
Avfallshantering	372 941	301 728
Teknisk förvaltning	1 930 717	1 880 368
Serviceavtal	1 065	0
Besiktningkostnader	57 192	0
Snöröjning	296 506	162 015
Bevakningskostnader	3 444	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	391 537	123 532
Kabel-TV	189 880	187 397
Försäkringar	417 123	380 589
Förbrukningsmaterial	110 027	26 734
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	438 770	429 258
Totalt driftskostnader	8 201 479	8 042 129



Not 7. Övriga kostnader

	2024	2023
Kostnader för transportmedel	495	-1
Förvaltningskostnader	657 302	433 867
Revision	21 475	31 750
Tele och post	29 541	17 195
Jurist- och advokatkostnader	17 771	24 469
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	185 571	41 216
Kontorsmateriel och trycksaker	14 556	0
Bankkostnader	1 168	0
Hyra av anläggningstillgångar	5 439	0
Stämpelskatt	8 035	0
IT-tjänster	27 013	0
Övriga externa tjänster	33 524	9 315
Övriga externa kostnader	61 523	0
Totalt övriga kostnader	1 063 413	557 811

Not 8. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	161 989	182 347
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Valberedning	5 000	0
Övriga arvoden	32 691	42 360
Sociala kostnader	41 719	43 727
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	0	6 654
Totalt personalkostnader	244 399	278 087

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	650 970	650 964
Inventarier, maskiner och installationer	11 732	11 732
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	662 702	662 696

Not 10. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	27 156 000	26 773 000
Summa:	27 156 000	26 773 000



Not 11. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	40 247 557	40 247 557
Mark	1 685 780	1 685 780
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	10 472 880	32 025
Utgående anskaffningsvärden	52 406 217	41 965 362
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 14 290 640	- 13 639 676
Årets avskrivning på byggnader	- 650 970	- 650 964
Utgående avskrivningar	-14 941 610	-14 290 640
Utgående redovisat värde	37 464 607	27 674 722
<i>Varav</i>		
Byggnader	25 305 947	25 956 917
Mark	1 685 780	1 685 780
Pågående nyanläggningar	10 472 880	32 025
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	194 977 000	194 977 000
Taxeringsvärde mark	89 084 000	89 084 000
	284 061 000	284 061 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	278 000 000	278 000 000
Lokaler	6 061 000	6 061 000
	284 061 000	284 061 000
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	117 323	0
Årets anskaffningar	0	117 323
Utgående anskaffningsvärden	117 323	117 323
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 11 732	0
Årets avskrivningar	- 11 732	- 11 732
Utgående avskrivningar	- 23 464	- 11 732
Utgående redovisat värde	93 859	105 591
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	13 889
Förutbetalda kostnader	1 077 012	473 342
Summa	1 077 012	487 231
Not 14. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	7 428 504	955 833
Checkkonto Handelsbanken	237 876	3 687
Summa	7 666 380	959 520



Not 15. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	10 063 623	8 247 385
Förfaller 2-5 år från balansdagen	10 658 956	4 617 774
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	20 722 579	12 865 159

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Stadshypotek	Lån löst		0	2 691 184
Fastighetslån Stadshypotek	2025-03-03	3,54 %	2 810 617	2 841 001
Fastighetslån Stadshypotek	2025-01-30*	1,02 %	4 617 774	4 668 382
Fastighetslån Stadshypotek	2025-01-02**	3,97 %	2 635 232	2 664 592
Fastighetslån Stadshypotek	2026-10-30	2,66 %	10 658 956	0
Summa skulder till kreditinstitut			20 722 579	12 865 159
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-10 063 623	-8 247 385
			10 658 956	4 617 774

*Lånet kapitalbands 1 år hos Stadshypotek med en ränta på signeringsdatum på 2,82 %.

**Lånet sattes om med 3 månaders rörligt ränta.

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	85 266	63 444
Förutbetalda intäkter	1 185 798	961 372
Upplupna revisionsarvodena	22 600	0
Upplupna kostnader	385 691	567 060
Summa	1 679 355	1 591 876



Underskrifter

Linköping enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Kristina Bladh
Ordförande

Barbro Kjellgren
Ledamot

Erik Stöök
Ledamot

Heléne Ahlström
Ledamot

Åke Grahn
Ledamot

Per-Erik Cardell
Ledamot

Morgan Käll
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Anders Christoffersen
Intern revisor

BoRevision i Sverige AB
Afrodita Cristea
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.03.2025 10:43

SENT BY OWNER:
Jonas Tengvall • 05.03.2025 08:35

DOCUMENT ID:
r1xvn00Biye

ENVELOPE ID:
SJxXn0_Siye-r1xvn00Biye

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Kvinneby i Linköping.
pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Per-Erik Johan Cardell	Signed	05.03.2025 08:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1972/09/07)
	Authenticated	05.03.2025 08:46	Low	
SVEN ERIK MORGAN KÄLL	Signed	05.03.2025 08:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/03/29)
	Authenticated	05.03.2025 08:50	Low	
PER ÅKE HENRIK GRAHN	Signed	05.03.2025 09:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1947/11/18)
	Authenticated	05.03.2025 09:17	Low	
Heléne Ahlström	Signed	05.03.2025 16:19	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/08/18)
	Authenticated	05.03.2025 16:09	Low	
KRISTINA BLADH	Signed	05.03.2025 18:32	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/01/21)
	Authenticated	05.03.2025 18:21	Low	
Barbro Kjellgren	Signed	06.03.2025 21:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1953/04/03)
	Authenticated	06.03.2025 21:00	Low	
Erik Anders Stöök	Signed	07.03.2025 07:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/01/23)
	Authenticated	07.03.2025 07:38	Low	
AFRODITA DORINA CRISTEA	Signed	07.03.2025 10:24	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/07/09)
	Authenticated	07.03.2025 08:16	Low	
ANDERS CHRISTOFFERSEN	Signed	07.03.2025 10:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/02/27)
	Authenticated	07.03.2025 10:38	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAeS sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvinneby i Linköping, org.nr. 722000-3078

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvinneby 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 från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions 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 förtroendevalda 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 Brf Kvinneby 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor från BoRevision 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 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Anders Christoffersen
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 7 mars 2025



RB - Brf Kvinneby i Linköping.pdf
(106642 byte)
SHA-512: 16efc9f957a425b97cb39ae82a00a43e7a1e4
e4f03ad3c8be76535a9cf8c78b3c304908cbca38dc039b
2bf935a41adad4aff7767d75eb0191c34d381ff5e7868

Underskrifter

2025-03-07 10:23:11 (CET)



Afrodita Dorina Cristea

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-04 08:59:45 (CET)



Anders Christoffersen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf Kvinneby i Linköping

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
672ceff2e5f9bb3c04271029e3ee35deb558df7df8cebabb450be1f6f0c383ae7f0be359988061e451777890389a82046007193a89509e489d5c455d16a6c4
2



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

