



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Tombolan i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tombolan i Linköping med säte i Linköping org.nr. 769630-0966 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ombudsmannen 48	2018-01-01	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2025-02-29.

Antal	Benämning	Total yta m ²
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 918
59	garage	1 244
8	p-platser	0
Totalt 145 objekt		7 162

Föreningens lägenheter fördelas på: 31 st 2 rok, 33 st 3 rok, 10 st 4 rok, 4 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Linköping Ombudsmannen GA:7	G:A	717917-9549	33 %	Innergård med grönyta, Lekplatser, Gångvägar mm
Linköping Ombudsmannen GA:6	G:A	717917-9549	16,67 %	Bullerplank
Linköping Ombudsmannen S:1	Samfällighet	717917-9549	16,67 %	Park
Linköping Ombudsmannen S:2	Samfällighet	717917-9549	20 %	Bostadsanknuten rekreation och parkering

Totalt 4 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Gunnar Monsén	Ordförande	2019-05-15	
Stig Thander	Ledamot	2019-05-15	
Gunnar Betnér	Ledamot	2019-05-15	
Erik Mårdh	Ledamot	2020-05-26	
EwaBritt Sundlöf	Ledamot	2019-05-15	2024-05-03
Margareta Bachrach Lindström	Ledamot	2024-05-03	
Björn Salqvist	Ledamot	2023-05-08	
Inger Kannerstål	Ledamot	2019-05-15	
Lena Tengvall	Ledamot	2023-05-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Tengvall, Gunnar Monsén, Erik Mårdh och Stig Thander.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stig Thander, Gunnar Betnér, Gunnar Monsén och Björn Salqvist.

Revisorer har varit: Rickard Nordling med Dalia Kajhem som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Patric Kronstrand (sammankallande), Jan-Peter Karlsson samt Rudolf Hauer, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-02. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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

I årsavgifterna ingår förbrukningsbaserad konsumtion av el och vatten samt tv och bredband.

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 2024-04-04.

1. Utökad digitalisering av styrelsearbete och andra funktioner.
2. Ny spegel i garageinfart för att underlätta kurvtagning.
3. "Städdag" genomfördes under hösten där ett 35-tal medlemmar deltog. Arbeten som utfördes var ytbehandling av entrépartier, målning i cykelrum och diverse städning. Arbetet avslutades med korvgrillning och dryck.
4. Beslut om att införa kameraövervakning i fastigheten togs och installerades i slutet på året.
5. Omsättning av lägenheter, 5 överlåtelse har gjorts. Genomsnittligt pris var 41886:- / m², vilket innebär en ökning på 23.5% sedan 2018, och en ökning på 8.8% sedan 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Montering av takrännor, östra sidan.
2021	Montering av takrännor, entréer och tak på västra sidan. Byggt nytt extra cykelförråd i garaget.
2022	Garagevägg, tätning. Nya fönsterspärrar. Dränering, västra sidan. Monterat nya laddstolpar. Nödbelysningar förbättrades.
2023	Byte låssystem
2024	Införande av kameraövervakningssystem

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

Årtal	Åtgärd
2024	Låssystem, 20', , OVK besiktning, 52'
2025	inget planerat
2026	inget planerat
2027	Låssystem, 20', OVK besiktning, 52'
2028	Träpanel, trä, strykning, 289'
2029	Inget planerat

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 123 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 125.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	278	267	241	255	260
Skuldsättning, kr/kvm	6 023	6 168	6 564	6 680	7 184
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 289	7 465	7 943	8 084	8 694
Räntekänslighet, %	10	12	13	13	14
Energikostnad, kr/kvm	111	110	112	88	85
Årsavgifter, kr/kvm	734	648	616	616	610
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	74	78	80	80
Totala intäkter, kr/kvm	781	721	651	636	633
Nettoomsättning, tkr	5 159	5 027	4 593	4 536	4 519
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 393	-1 175	-1 381	-1 406	-1 250
Soliditet, %	82	82	81	81	80

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 nyckeltalet för 2024 ingår även årsavgift för förbrukningsbaserad konsumtion av el och vatten, vilket gör att nyckeltalet är betydligt högre än föregående år.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar. De höga avskrivningarna påverkar föreningens resultat med inte dess kassaflöde som under året varit positivt.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 684 225 kr.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	177 540 000	0	0	177 540 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	30 665 000	0	0	30 665 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	272 133	0	188 234	460 367
S:a bundet eget kapital, kr	208 477 133	0	188 234	208 665 367
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 758 072	-1 174 915	-188 234	-7 121 221
Årets resultat, kr	-1 174 915	1 174 915	-1 393 443	-1 393 443
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 932 987	0	-1 581 677	-8 514 664
S:a eget kapital, kr	201 544 146	0	-1 393 443	200 150 703

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 233 000 kr samt ianspråktagande skett med 44 766 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	-6 932 987
Årets resultat, kr	-1 393 443
Reservation till underhållsfond, kr	-233 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	44 766
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 514 664

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-8 514 664

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	5 158 658	5 013 179
Övriga rörelseintäkter	Not 3	434 172	151 598
Summa Rörelseintäkter		5 592 830	5 164 777

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 676 806	-2 529 404
Övriga externa kostnader	Not 5	-181 139	-138 563
Personalkostnader	Not 6	-152 778	-130 498
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 996 028	-2 996 032
Summa Rörelsekostnader		-6 006 752	-5 794 497

Rörelseresultat

-413 922 **-629 719**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63 768	61 609
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 043 289	-606 805
Summa Finansiella poster		-979 521	-545 196

Resultat efter finansiella poster

-1 393 443 **-1 174 915**

Resultat före skatt

-1 393 443 **-1 174 915**

Årets resultat

-1 393 443 **-1 174 915**

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	241 427 476	244 416 942
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	51 949	58 511
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		241 479 425	244 475 453
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		241 479 925	244 475 953

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 535	938
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	Not 11	6 111	9 506
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 039 485	779 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 130	3 435
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 127 261	793 167
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 750 000	1 400 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 750 000	1 400 000
Summa Omsättningstillgångar		2 877 261	2 193 167
Summa Tillgångar		244 357 186	246 669 120



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	208 205 000	208 205 000
Fond för yttre underhåll	460 367	272 133
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	208 665 367	208 477 133
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-7 121 221	-5 758 072
Årets resultat	-1 393 443	-1 174 915
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-8 514 664	-6 932 987
Summa Eget kapital	200 150 703	201 544 146

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 253 584	26 894 392
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		14 253 584	26 894 392
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	28 883 972	17 281 980
Leverantörsskulder		381 646	306 236
Skatteskulder	Not 16	87 427	87 332
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	29 701	31 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		570 153	524 033
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		29 952 899	18 230 583
Summa Skulder		44 206 483	45 124 975
Summa Eget kapital och skulder		244 357 186	246 669 120



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-413 922	-629 719
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 996 028	2 996 032
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 996 028	2 996 032
Erhållen ränta	58 635	60 559
Erlagd ränta	-992 541	-575 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 648 200	1 851 276
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	5 264	23 825
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	69 576	62 895
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	74 840	86 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 723 041	1 937 996
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 038 816	-2 832 816
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 038 816	-2 832 816
Årets kassaflöde	684 225	-894 820
Likvida medel vid årets början	2 104 875	2 999 695
Likvida medel vid årets slut	2 789 100	2 104 875



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

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 023 852	3 832 212
	Årsavgifter förbrukningsbaserad el och vatten	399 999	448 271
	Hyror garage och parkeringsplatser	689 560	688 460
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Hyror övrigt	11 150	0
	Övriga primära intäkter	34 097	44 236
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 158 658	5 013 179
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 158 658	5 013 179
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	175 540	19 400
	Övriga sekundära intäkter	258 632	132 198
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	434 172	151 598
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-483 717	-448 468
	Snö och halk-bekämpning	-3 318	-4 020
	Reparationer	-144 966	-53 742
	Planerat underhåll	-44 766	-94 131
	Försäkringsskador	-160 243	-24 900
	El	-319 002	-351 189
	Uppvärmning	-349 993	-319 406
	Vatten	-123 460	-118 527
	Sophämtning	-163 326	-151 711
	Fastighetsförsäkring	-105 727	-104 335
	Kabel-TV och bredband	-219 823	-221 666
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-43 050	-43 050
	Förvaltningsavtalskostnader	-326 301	-318 392
	Övriga driftkostnader	-189 114	-275 867
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 676 806	-2 529 404

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	-50 689	-11 652
	Administrationskostnader	-19 824	-32 845
	Extern revision	-12 558	-13 014
	Medlemsavgifter	-31 200	-31 200
	Föreningsverksamhet	-26 697	-14 422
	Övriga förvaltningskostnader	-40 171	-35 429
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-181 139	-138 563
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-120 400	-103 450
	Revisionsarvode	-3 450	-3 450
	Övriga arvoden	-10 600	-5 900
	Sociala avgifter	-18 328	-15 598
	Övriga personalkostnader	0	-2 100
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-152 778	-130 498
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	-2 989 466	-2 989 470
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-6 562	-6 562
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 996 028	-2 996 032

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	200 859 000	200 859 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	60 000 000	60 000 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	260 859 000	260 859 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 442 058	-13 452 588
	Årets avskrivningar	-2 989 466	-2 989 470
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-19 431 524	-16 442 058
	Utgående redovisat värde	241 427 476	244 416 942
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	129 000 000	129 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 305 000	4 305 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	158 305 000	158 305 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	52 654 000	52 654 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	52 654 000	52 654 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	65 624	65 624
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	65 624	65 624
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 113	-551
	Årets avskrivningar	-6 562	-6 562
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-13 675	-7 113
	Utgående redovisat värde	51 949	58 511
Not 10	Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>		
	Ingående värde andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	500	500
	Summa Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	500	500
Not 11	Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fordring hos koncernföretag</i>		
	Fordring hos koncernföretag	6 111	9 506
	Summa Fordring hos koncernföretag	6 111	9 506

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

Avräkningskonto HSB

1 039 100

704 875

Övriga fordringar

385

74 414

*Summa Övriga fordringar***1 039 485****779 289****Not 13 Övriga kortfristiga placeringar 2024-12-31 2023-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB

1 750 000

1 400 000

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***1 750 000****1 400 000****Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31***Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek

3,5%

2025-02-21

16 243 164

0

Stadshypotek

4,41%

2026-09-01

14 432 400

178 816

Stadshypotek

0,69%

2025-09-01

12 461 992

478 000

43 137 556**656 816**

Långfristig del

14 253 584

Nästa års amortering av långfristig skuld

178 816

Lån som ska konverteras inom ett år

28 705 156

Kortfristig del

28 883 972

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

656 816

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 627 264

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,99%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek

3,5%

2025-02-21

16 243 164

0

Stadshypotek

4,41%

2026-09-01

14 432 400

178 816

Stadshypotek

0,69%

2025-09-01

12 461 992

478 000

43 137 556**656 816**

Nästa års amortering av långfristig skuld

178 816

Lån som ska konverteras inom ett år

28 705 156

Kortfristig del

28 883 972

Not 16	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	87 427	87 332
	<i>Summa Skatteskulder</i>	87 427	87 332
Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	24 909	31 002
	Övriga kortfristiga skulder	4 792	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	29 701	31 002

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 Tombolan i Linköping, org.nr. 769630-0966

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Rickard Nordling
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

GUNNAR MONSÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 17:06:48



STIG THANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 17:42:07



LENA TENGVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 14:42:11



BJÖRN SALQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-01 kl. 09:02:29



**MARGARETA BACHRACH
LINDSTRÖM**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 15:15:26



INGER KANNERSTÅL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 10:24:00



GUNNAR BETNÉR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 20:29:21



ERIK MÅRDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-02 kl. 10:16:37



RICKARD NORDLING

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 12:52:02



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 12:14:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

RICKARD NORDLING

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 12:38:22



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 12:14:55



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.