



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Knivinge i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Knivinge i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716425-9330 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 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sockenmarken 3:5	1991-01-01	1991

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. 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
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 349
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	430
1	p-platser	0
Totalt 52 objekt		4 779

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 16 st 3 rok, 26 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Margareta Ottestig	Ordförande	2024-05-30	
Margareta Ottestig	Ledamot	2021-07-20	
Viktoria Wisén	Ordförande	1900-01-01	2024-05-30
Torbjörn Wisén	Ledamot	1900-01-01	2024-05-30
Ingrid Anna Mar Westermarck	Ledamot	2024-11-11	
Ingrid Anna Mar Westermarck	Suppleant	2024-05-30	2024-11-11
Tommy Sylvan	HSB ledamot	2018-05-04	
Johan Andersson	Ledamot	2017-05-30	2024-05-30
Christian Ströberg	Ledamot	2018-05-04	2024-05-30
Staffan Orthin	Ledamot	2024-05-30	2024-11-11
Staffan Orthin	Suppleant	2023-05-04	2024-05-30
Jenny Lundgren	Ledamot	2024-05-30	
Jenny Lundgren	Suppleant	2021-07-20	2024-05-30
Lars-Magnus Jonson	Ledamot	2017-05-30	
Anne Hall	Suppleant	2024-05-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars-Magnus Jonsson (vice ordförande) och Jenny Lundgren (sekreterare).

Margareta Ottestig är i tur att avgå men kan tänka sig att ställa upp för omval om stämman så önskar.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av Margareta Ottestig, Jenny Lundgren, Lars-Magnus Jonson.

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

Valberedning har varit: Marianne Björk (sammankallande) och Kerstin Nystedt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 22 maj 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen innehar en gruppanslutning avseende kabel TV som ingår i årsavgiften.

Nyttjande av specifikt garage ingår i årsavgiften. Kall- och varmvatten samt värme ingår även i årsavgiften.

Föreningen har även två elbilsaddningar utomhus.

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 2024-11-30.

Årets underhåll:

Under året har målning av förråd och utsida av dörrar, både förrådsdörr och bostadsdörr, inklusive byte av dåligt virke genomförts. Dessutom har en sökventil och tryckhållningsenhet bytts i undercentralen.

Vi har haft flera olika vattenskador i föreningen under året vilket har kostat föreningen en hel del pengar. Nedan listas dessa och några andra mindre åtgärder :

- Läckage i rör i marken
- Vattenskador från läckande element efter byte av termostater, knäppande ljud från termostater efter termostatbytet, termostater som inte fungerat
- Vattenskador i badrum och kök
- Läckage i ventilkåpa som medfört fukt i skåp tätning av ventilkåpan och byte av köksskåp
- Rostiga element utbyta
- Byte av köksfläktar, problem med ventilation
- Fukt i torpargrund i några bostäder pga av mycket regn.
- Läckage i rör i marken utanför gruppboendet som åtgärdas klart våren - 25.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

De senaste åren har fläktsystem bytts ut, alla bostadshus har målats om och skadad panel har ersatts med nytt virke.

Tak har tvättats och behandlats mot ny påväxt av mossor ochnockband har bytts ut.

Ny utrustning har installerats i undercentralen,, sökventil och tryckhållningeenhet utbytt och de första elbilsladdarna har installerats.

Gatubelysning byts ut till ledlampor eftersom.

Förstuvistar och vindskivor på garagen har målats och skadat virke har bytts ut.

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

- Radonmätning
- Målning av garage
- Fortsatt installation av elbilsladdare
- Besiktning och ev. tätning av ventilkåpor
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har åtta bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 16 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	244	361	367	380	392
Skuldsättning, kr/kvm	7 896	7 980	8 063	8 142	8 204
Räntekänslighet, %	9	11	11	12	12
Energikostnad, kr/kvm	172	132	145	142	131
Årsavgifter, kr/kvm	922	838	813	813	813
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	961	864	825	822	824
Nettoomsättning, tkr	4 449	4 020	3 906	3 926	3 897
Resultat efter finansiella poster, tkr	-347	462	-151	634	829
Soliditet, %	22	23	22	22	21

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader samt ökade kostnaderna gällande löpande reparationer.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 745 592 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 244 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 10% under 2024 och 6% fr o m 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	5 614 012	0	0	5 614 012
Underhållsfond, kr	218 455	0	-271 847	-53 392
S:a bundet eget kapital, kr	5 832 467	0	-271 847	5 560 620
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 246 481	462 304	271 847	5 980 632
Årets resultat, kr	462 304	-462 304	-347 111	-347 111
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 708 785	0	-75 264	5 633 521
S:a eget kapital, kr	11 541 252	0	-347 111	11 194 141

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 251 000 kr samt ianspråktagande skett med 522 847 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	5 708 785
Årets resultat, kr	-347 111
Reservation till underhållsfond, kr	-251 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	522 847
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 633 521

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 633 521

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	4 448 626	4 019 521
Övriga rörelseintäkter	Not 3	142 203	111 507
Summa Rörelseintäkter		4 590 829	4 131 028
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 875 080	-1 922 319
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 020	-57 564
Personalkostnader	Not 6	-195 139	-175 573
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-988 633	-935 102
Summa Rörelsekostnader		-4 155 872	-3 090 558
Rörelseresultat		434 957	1 040 470
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		173 108	159 025
Räntekostnader och liknande resultatposter		-955 176	-737 191
Summa Finansiella poster		-782 068	-578 166
Resultat efter finansiella poster		-347 111	462 304
Resultat före skatt		-347 111	462 304
Årets resultat		-347 111	462 304

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	44 742 515	44 555 428
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	22 541	25 761
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	103 733	27 125
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		44 868 789	44 608 314
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		44 869 289	44 608 814

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23 764	22 361
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		1 091	0
Övriga kortfristiga fordringar		830 691	1 198 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		136 482	107 940
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		992 028	1 329 161
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		4 000 000	4 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 000 000	4 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	8 416
<i>Summa Kassa och bank</i>		0	8 416
Summa Omsättningstillgångar		4 992 028	5 837 577
Summa Tillgångar		49 861 317	50 446 391

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 614 012	5 614 012
Fond för yttre underhåll	-53 392	218 455
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	5 560 620	5 832 467

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 980 632	5 246 481
Årets resultat	-347 111	462 304
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	5 633 521	5 708 785

Summa Eget kapital**11 194 141****11 541 252**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	34 687 522	2 746 568
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		34 687 522	2 746 568

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 046 568	35 387 522
Leverantörsskulder		305 464	149 542
Skatteskulder	Not 13	43 653	56 874
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	18 725	10 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	565 244	554 293
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		3 979 654	36 158 570

Summa Skulder**38 667 176****38 905 138****Summa Eget kapital och skulder****49 861 317****50 446 391**

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 434 957 1 040 470

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 988 633 935 102

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

988 633 935 102

Erhållen ränta

155 255 153 150

Erlagd ränta

-968 709 -694 570

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

610 136 1 434 152

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -40 115 24 240

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 175 571 -189 238

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

135 456 -164 998

Kassaflöde från den löpande verksamheten

745 592 1 269 154

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 249 108 -1 315 781

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 249 108 -1 315 781

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -400 000 -400 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-400 000 -400 000

Årets kassaflöde

-903 516 -446 627

Likvida medel vid årets början

5 707 275 6 153 903

Likvida medel vid årets slut

4 803 759 5 707 275

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 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 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.

Beskattnings

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	25197tkr
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	3 842 976	3 493 560
	Årsavgifter lokaler	560 980	509 980
	Hyror garage och parkeringsplatser	975	900
	Hyror förbrukningsbaserad	20 775	9 651
	Övriga primära intäkter	22 921	5 430
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 448 626	4 019 521
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 448 626	4 019 521
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	82 727	6 250
	Övriga sekundära intäkter	59 476	105 257
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	142 203	111 507
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-65 285	-49 279
	Snö och halk-bekämpning	-119 625	-113 665
	Reparationer	-340 585	-5 144
	Planerat underhåll	-522 847	-329 805
	Försäkringsskador	-166 933	-18 365
	El	-77 015	-76 145
	Uppvärmning	-566 907	-408 373
	Vatten	-179 706	-146 685
	Sophämtning	-130 655	-113 866
	Fastighetsförsäkring	-86 271	-78 031
	Kabel-TV och bredband	-28 176	-28 124
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-476 250	-448 862
	Förvaltningsavtalskostnader	-110 263	-102 413
	Övriga driftkostnader	-4 563	-3 563
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 875 080	-1 922 319

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 852	0
	Administrationskostnader	-36 525	-4 841
	Extern revision	-15 050	-14 625
	Medlemsavgifter	-20 400	-20 400
	Föreningsverksamhet	-10 865	-13 137
	Övriga förvaltningskostnader	-9 329	-4 560
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-97 020	-57 564
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-50 200	-41 400
	Revisionsarvode	0	-2 500
	Övriga arvoden	-120 000	-110 000
	Sociala avgifter	-24 939	-21 673
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-195 139	-175 573
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-985 413	-931 882
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 220	-3 220
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-988 633	-935 102

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	0,81%	2025-09-30	2 746 568	100 000
Stadshypotek	2,49%	2027-12-01	17 287 522	200 000
Stadshypotek	2,43%	2026-12-01	17 700 000	100 000
			37 734 090	400 000

Långfristig del

34 687 522

Nästa års amortering av långfristig skuld

300 000

Lån som ska konverteras inom ett år

2 746 568

Kortfristig del

3 046 568

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

400 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 600 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,34%

Finns swap-avtal

Nej

Not 13	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

43 653

56 874

Summa Skatteskulder

43 653

56 874

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt

3 780

3 619

Inre fond

6 720

6 720

Övriga kortfristiga skulder

8 225

0

Summa Övriga skulder

18 725

10 339

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

478 033

454 849

Upplupna räntekostnader

72 911

86 444

Övriga upplupna kostnader

14 300

13 000

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

565 244

554 293

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 Knivinge i Linköping, org.nr. 716425-9330

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Knivinge 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Gita Dagmalm
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MARGARETA OTTESTIG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 13:03:05



LARS-MAGNUS JONSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 19:25:39



TOMMY SYLVAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 19:05:47



JENNY LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 11:21:24



INGRID ANNA MAR WESTERMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 17:08:23



GITA DAGMALM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 10:11:55



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 08:22:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

GITA DAGMALM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 10:14:12



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 08:23:42



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 föreningsstämmans 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.