



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Informatorn i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Informatorn i Linköping med säte i Linköping org.nr. 722000-1288 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-06-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Informatorn 2	1946-01-01	1946

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 964
19	lokaler och förråd	484
58	p-platser	0
Totalt 161 objekt		5 448

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 13 st 2 rok, 41 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Aronsson	Ordförande	2023-06-02	
Olov Öberg	Ledamot	2018-06-02	
Cecilia Frisk Ellison	Ledamot	2020-06-02	2024-01-24
Thomas Wrage	Ledamot	2024-06-05	
Magdalena Gryvik	HSB ledamot	2021-01-18	
Johanna Eriksson	Ledamot	2023-06-02	
Erik Simonson	Ledamot	2024-06-05	
Fredrik Adolfsson	Ledamot	2023-06-02	
Harry Aase Larsson	Ledamot	2022-06-08	2024-06-05
Miranda Anderberg	Ledamot	2024-06-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Aronsson, Fredrik Adolfsson, Johanna Eriksson och Miranda Anderberg.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av Lars Aronsson, Johanna Eriksson, Fredrik Adolfsson och Harry Aase Larsson.

Revisorer har varit: Steven Savage med Tomas Nyrén som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Ingrid Moberg Kåvius (sammankallande) samt Catarina Cromnow, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +8% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har IMD (Individuell Mätning och Debitering) gällande el som debiteras på avin.

Föreningen har en gruppanslutning gällande bredband som debiteras separat på avin.

För övrigt ingår vatten och värme i årsavgiften.

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.

Årets fastighetsunderhåll:

- Fortsatt renovering av källartrappor

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2023: Renovering av balkongräcken. Fortsatt renovering av källartrappor. OVK. Sotning av eldstäder. Installerat laddstolpar. Övergång till kollektiv elanslutning med individuell mätning och debitering (IMD)

2022: Målning av källargolv. Påbörjat renovering av källartrappor. Byte av hängrännor och stuprör. Nyplantering av häck mot Videgatan/Syréngatan. Montering av ny grill. Träinventering av arborist

2021: Byte av belysningsarmaturer i gemensamma utrymmen. Målning entrédörrar

2020: Renovering av balkonger

2019: Energideklaration genomförd, markarbeten Syréngatan 6, montering brandlarm i källare & trapphus

2018: Renov. bastu, stödplantering av häck mot malmslättsv. mulchning av syréträd

2017: Byte av fönsterventiler, OVK

2016: Målning av balkongräcken, byte av värmesystem, injustering radiatorer

2015: Målning av återvinningsstationerna

2014: Installation av nya källardörrar i trapphusen

2013: Installation av säkerhetsdörrar till lägenheterna

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

- Sotning av eldstäder
- Renovering källartrappor
- Renovering trapphus
- Renovering av tvättstugor
- Målning av återvinningsstationerna

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 144 och under året har det tillkommit 21 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 139.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	241	152	176	214	213
Skuldsättning, kr/kvm	1 472	1 500	1 521	1 542	1 563
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 616	1 646	1 669	1 692	1 716
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	253	211	193	194	179
Årsavgifter, kr/kvm	809	654	623	623	611
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	89	90	90	89
Totala intäkter, kr/kvm	803	670	630	634	626
Nettoomsättning, tkr	4 346	3 613	3 403	3 423	3 393
Resultat efter finansiella poster, tkr	626	-708	45	498	759
Soliditet, %	44	42	44	44	41

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, 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.

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	94 975	0	0	94 975
Underhållsfond, kr	79 669	0	-1 480	78 189
S:a bundet eget kapital, kr	174 644	0	-1 480	173 164
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 948 602	-707 857	1 480	6 242 225
Årets resultat, kr	-707 857	707 857	626 028	626 028
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 240 745	0	627 508	6 868 253
S:a eget kapital, kr	6 415 389	0	626 028	7 041 417

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 198 000 kr samt ianspråktagande skett med 199 480 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	6 240 745
Årets resultat, kr	626 028
Reservation till underhållsfond, kr	-198 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	199 480
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 868 253

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 868 253
------------------------------------	------------------

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	4 345 522	3 612 899
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 028	36 699
Summa Rörelseintäkter		4 375 550	3 649 598

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 849 662	-3 553 296
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 203	-111 478
Personalkostnader	Not 6	-96 164	-98 941
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-486 314	-448 689
Summa Rörelsekostnader		-3 523 344	-4 212 405

Rörelseresultat

852 206 **-562 807**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		93 740	73 686
Räntekostnader och liknande resultatposter		-319 918	-218 736
Summa Finansiella poster		-226 178	-145 050

Resultat efter finansiella poster

626 028 **-707 857**

Resultat före skatt

626 028 **-707 857**

Årets resultat

626 028 **-707 857**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	10 346 800	10 725 125
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	831 174	939 163
Summa Materiella anläggningstillgångar		11 177 974	11 664 288

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

11 178 474 **11 664 788**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 722	8 774
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		6 958	2 408
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 649 520	1 656 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	92 856	105 028
Summa Kortfristiga fordringar		1 759 056	1 772 635

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 900 000	1 900 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 900 000	1 900 000

Summa Omsättningstillgångar

4 659 056 **3 672 635**

Summa Tillgångar

15 837 530 **15 337 423**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	94 975	94 975
Fond för yttre underhåll	78 189	79 669
Summa Bundet eget kapital	173 164	174 644

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 242 225	6 948 602
Årets resultat	626 028	-707 857
Summa Fritt eget kapital	6 868 254	6 240 745

Summa Eget kapital

7 041 418

6 415 389

Skulder

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 019 097	8 169 457
Leverantörsskulder		353 681	397 239
Skatteskulder	Not 15	10 831	7 387
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	4 717	2 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	407 786	345 713
Summa Kortfristiga skulder		8 796 112	8 922 033

Summa Skulder

8 796 112

8 922 033

Summa Eget kapital och skulder

15 837 530

15 337 423

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 852 206 -562 807

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 486 314 448 689

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 486 314 448 689

Erhållen ränta 89 087 72 411

Erlagd ränta -314 537 -207 647

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 113 070 -249 354

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 48 669 -148 345

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 19 058 -80 466

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 67 727 -228 811

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 180 797 -478 165

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 254 561

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 254 561

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -150 360 -115 860

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -150 360 -115 860

Årets kassaflöde

1 030 437 -339 464

Likvida medel vid årets början **3 420 560 3 760 024**

Likvida medel vid årets slut **4 450 997 3 420 560**

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 påskrivna 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.

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	3 735 576	3 248 160
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	151 102	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	126 000	126 000
	Hyror lokaler	100 526	57 448
	Hyror garage och parkeringsplatser	169 558	135 000
	Hyror förbrukningsbaserad	14 065	8 400
	Hyror övrigt	9 720	0
	Övriga primära intäkter	38 975	37 891
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 345 522	3 612 899
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 345 522	3 612 899
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	30 028	36 699
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	30 028	36 699
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-417 750	-512 841
	Snö och halk-bekämpning	-56 867	-72 364
	Reparationer	-82 737	-85 508
	Planerat underhåll	-199 480	-1 087 486
	EI	-254 659	-122 499
	Uppvärmning	-912 847	-844 483
	Vatten	-211 907	-183 352
	Sophämtning	-136 911	-114 909
	Fastighetsförsäkring	-70 700	-67 339
	Kabel-TV och bredband	-148 350	-126 000
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-140 620	-137 176
	Förvaltningsavtalskostnader	-151 688	-163 044
	Övriga driftkostnader	-65 147	-36 295
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 849 662	-3 553 296

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	-3 391	-5 463
	Administrationskostnader	-29 216	-48 182
	Extern revision	-14 500	-14 625
	Medlemsavgifter	-33 600	-33 600
	Föreningsverksamhet	-8 768	-7 395
	Övriga förvaltningskostnader	-1 729	-2 213
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-91 203	-111 478
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-72 500	-72 500
	Revisionsarvode	-1 150	-1 150
	Övriga arvoden	-1 000	-1 000
	Sociala avgifter	-21 514	-21 891
	Övriga personalkostnader	0	-2 400
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-96 164	-98 941
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	-378 325	-378 324
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-107 989	-70 365
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-486 314	-448 689

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 938 413	23 938 413
	Ingående anskaffningsvärde mark	100 000	100 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	24 038 413	24 038 413
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 313 288	-12 934 964
	Årets avskrivningar	-378 325	-378 324
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-13 691 613	-13 313 288
	Utgående redovisat värde	10 346 800	10 725 125
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	370 000	370 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 800 000	19 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	62 170 000	62 170 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 517 000	14 517 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	14 517 000	14 517 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 079 893	703 653
	Årets investeringar	0	376 240
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	1 079 893	1 079 893
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-140 730	-70 365
	Årets avskrivningar	-107 989	-70 365
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-248 719	-140 730
	Utgående redovisat värde	831 174	939 163
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 550 997	1 520 560
Övriga fordringar	98 523	135 865
Summa Övriga fordringar	1 649 520	1 656 425

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	10 828	6 175
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 028	98 853
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 856	105 028

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	2 900 000	1 900 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	2 900 000	1 900 000

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,53%	2025-04-17	2 437 500	56 000
Nordea	3,06%	2025-06-24	2 044 097	21 860
Nordea	3,07%	2025-11-18	3 537 500	84 000
			8 019 097	161 860

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	8 019 097
Kortfristig del	8 019 097
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	161 860
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	647 440
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,21%
Finns swap-avtal	Nej

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

Skatteskulder

Skatteskulder	10 831	7 387
Summa Skatteskulder	10 831	7 387

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	4 717	0
	Övriga kortfristiga skulder	0	2 237
	<i>Summa Övriga skulder</i>	4 717	2 237
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	360 958	305 266
	Upplupna räntekostnader	32 828	27 447
	Övriga upplupna kostnader	14 000	13 000
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	407 786	345 713

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 Informatorn i Linköping, org.nr. 722000-1288

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Informatorn 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Informatorn 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 revisionsssed 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Steven Savage
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

LARS ARONSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 15:42:51



JOHANNA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 13:48:07



THOMAS WRAGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 17:00:32



FREDRIK ADOLFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 14:11:20



OLOV ÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 09:59:34



ERIK SIMONSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 08:39:18



MAGDALENA GRYPVİK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 13:45:02



MIRANDA ANDERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 13:36:34



STEVEN SAVAGE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:35:40



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 20:48:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

STEVEN SAVAGE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:33:25



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 20:48:20



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.