



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Lingonet i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Lingonet i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716425-8332 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-15.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

| Fastighet              | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------------|---------------|----------------------|
| Norrberga 4:70         | 1989-01-01    | 1988 och 1989        |
| <b>Totalt 1 objekt</b> |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF försäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 1                        | lokaler (hyresrätt)                   | 342                      |
| 52                       | p-platser                             | 0                        |
| 70                       | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 7714                     |
| <b>Totalt 123 objekt</b> |                                       | <b>8056</b>              |

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 16 st 3 rok, 26 st 4 rok, 20 st 5 rok.

Medelytan för bostäder är ca 111 kvm.

Föreningen äger också en hyreslokal, vilken hyrs ut som förskola.

Föreningen har tillgång till kvarterslokal på förskolan samt bastu.



**Styrelsens sammansättning**

| Namn               | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|--------------------|------------|------------|------------|
| Håkan Sammons      | Ordförande | 2021-05-24 | 2022-05-16 |
| Tobias Lindqvist   | Ordförande | 2022-05-16 |            |
| Tobias Lindqvist   | Suppleant  | 2021-05-24 | 2022-05-16 |
| Devon Dauley       | Ledamot    | 2018-09-04 |            |
| Peter Fröjd        | Ledamot    | 2018-09-04 |            |
| Tobias Lindberg    | Ledamot    | 2020-06-23 |            |
| Sarah Johansson    | Ledamot    | 2020-06-23 |            |
| Anders Sehlberg    | Ledamot    | 2020-06-24 | 2022-05-16 |
| Rickard Gustafsson | Ledamot    | 2021-05-24 |            |
| Jonathan Carling   | Ledamot    | 2022-05-16 |            |
| Jonathan Carling   | Suppleant  | 2021-05-24 | 2022-05-16 |
| Tobias Eiderbäck   | Suppleant  | 2022-05-16 |            |
| Annika Noorlind    | Suppleant  | 2022-05-16 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tobias Eiderbäck (suppleant) och Annika Noorlind (suppleant) samt Jonathan Carling (ledamot), Rickard Gustafsson (ledamot) och Peter Fröjd (ledamot).

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Devon Dauley, Peter Fröjd, Sarah Johansson och Tobias Lindqvist.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Magnus Falk med Marie Claeson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Stefan Lindetun (sammankallande), Pär Salomonson samt Jimmy Sternlöf, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-15.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året sänkts med 5 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Föreningen har fått en områdesansvarig som löpande sköter om föreningens gemensamma område samt förskolan.

- Garagelängorna har fått ny belysning installerad.
  - Besiktning av tre tak i föreningen har genomförts för att säkerställa kvalitén på det tidigare utförda takbytet.
  - En arborist har anlåtts för att ta hand om träd och buskage på området.
  - Fyra nya parkeringsplatser med laddningsmöjligheter samt nytt plank vid antennummet färdigställdes.
  - Två nya plank vid sopcontainrarna på Lingonvägen och Blåbärsvägen har uppförts.
  - Markarbete vid sopcontainern och gästparkeringen vid Lingonvägen.
  - På den gemensamma städdagen under hösten målades insektshotell samt fågelholkar som satts upp vid stora lekparken.
- Det planterades även fler lökar av påsk- och pingstliljor på området och två blomsterkorgar har planterats och placerats ut vid infarterna från Lingonvägen och Blåbärsvägen.
- Inmätning av markfibern har gjorts.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål                                                                                                                                                      |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2021  | Panelbyte gavel Blåbärsvägen 72. Asfaltering av gångväg från Blåbärsvägen 2 till Blåbärsvägen 34 i samband med Tekniska Verkens arbete på området.           |
| 2020  | Byte av gatubelysning har slutförts. Upprustning av stora lekparken. Iordningställande av igentäppt brunn vid lilla lekparken samt på tomt Blåbärsvägen 64.  |
| 2019  | Byte av luftvärmepump på förskolan. Byte av gatubelysning påbörjad.                                                                                          |
| 2018  | Ventilationsaggregat har bytts på förskolan, anläggning av nya planteringar. Uppsättning av staket runt förskolan. Förnyat och fräschat upp våra lekplatser. |
| 2017  | Skydd mot fåglar och gnagare har monterats på samtliga hus.                                                                                                  |
| 2016  | Byte av ventilationsanläggningar i samtliga lägenheter. Ommålning av förskolan utvändigt, ersatt gamla hängrännor och stuprör med nya.                       |
| 2015  | De sista fem taken är bytta och upprustning av lekparken.                                                                                                    |

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

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2022.

Underhåll de närmaste åren:

- Nytt staket vid gungorna på förskolan.
- Löpande underhåll på förskolan.
- Besiktning av paneler och byte vid behov.
- Byte av garageportar

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 123 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 123.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2022  | 2021  | 2020  | 2019 | 2018 |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|------|------|
| Sparande, kr/kvm                       | 310   | 374   | 416   | 0    | 0    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 5 552 | 5 677 | 5 940 | 0    | 0    |
| Räntekänslighet, %                     | 9     | 9     | 9     | 0    | 0    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 35    | 33    | 29    | 0    | 0    |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 259   | 216   | 169   | 0    | 0    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 628   | 661   | 666   | 0    | 0    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 676   | 706   | 710   | 0    | 0    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 5 444 | 5 487 | 5 717 | 0    | 0    |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 698   | 1 597 | 5 717 | 0    | 0    |
| Soliditet, %                           | 28    | 26    | 24    | 0    | 0    |

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 6 716 016                  | 0                                                                      | 0                         | 6 716 016                  |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 1 842 990                  | 0                                                                      | 269 964                   | 2 112 954                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>8 559 006</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>269 964</b>            | <b>8 828 970</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 6 676 332                  | 1 597 399                                                              | -269 964                  | 8 003 768                  |
| Årets resultat, kr                    | 1 597 399                  | -1 597 399                                                             | 697 673                   | 697 673                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>8 273 731</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>427 709</b>            | <b>8 701 441</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>16 832 737</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>697 673</b>            | <b>17 530 411</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 781 000 kr samt ianspråktagande skett med 511 036 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 | 8 273 732        |
| Årets resultat, kr                                  | 697 673          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -781 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 511 036          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>8 701 441</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>8 701 441</b> |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

|                                                            |       | 2022-01-01<br>2022-12-31    | 2021-01-01<br>2021-12-31    |
|------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>                           |       |                             |                             |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 5 445 130                   | 5 686 983                   |
| <strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>                     |       | <strong>5 445 130</strong>  | <strong>5 686 983</strong>  |
| <strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>                          |       |                             |                             |
| Driftskostnader                                            | Not 3 | -2 086 186                  | -1 742 723                  |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 4 | -511 036                    | -125 444                    |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -194 323                    | -178 787                    |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -247 139                    | -213 871                    |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 290 768                  | -1 286 926                  |
| <strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>                    |       | <strong>-4 329 452</strong> | <strong>-3 547 751</strong> |
| <strong>RÖRELSERESULTAT</strong>                           |       | <strong>1 115 678</strong>  | <strong>2 139 232</strong>  |
| <strong>FINANSIELLA POSTER</strong>                        |       |                             |                             |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 58 925                      | 31 500                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -476 929                    | -573 332                    |
| <strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>                  |       | <strong>-418 004</strong>   | <strong>-541 832</strong>   |
| <strong>ÅRETS RESULTAT</strong>                            |       | <strong>697 674</strong>    | <strong>1 597 400</strong>  |

## BALANSRÄKNING

|                                                |        | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 55 866 340        | 56 964 666        |
| Pågående nyanläggningar                        | Not 9  | 96 926            | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>55 963 266</b> | <b>56 964 666</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10 | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>55 963 766</b> | <b>56 965 166</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                   |                   |
| Avräkningskonto HSB                            |        | 1 032 819         | 2 031 088         |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | Not 11 | 53 582            | 53 186            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 12 | 140 431           | 134 889           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>1 226 832</b>  | <b>2 219 163</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                | Not 13 | 6 500 000         | 4 500 000         |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |        | <b>6 500 000</b>  | <b>4 500 000</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>7 726 832</b>  | <b>6 719 163</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>63 690 598</b> | <b>63 684 329</b> |

## BALANSRÄKNING

|                                              |        | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 6 716 016         | 6 716 016         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 112 954         | 1 842 990         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>8 828 970</b>  | <b>8 559 006</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 8 003 768         | 6 676 333         |
| Årets resultat                               |        | 697 674           | 1 597 400         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>8 701 442</b>  | <b>8 273 732</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>17 530 411</b> | <b>16 832 738</b> |
| <b>Skulder</b>                               |        |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 | 20 836 217        | 10 614 820        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>20 836 217</b> | <b>10 614 820</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 | 23 890 290        | 35 121 687        |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 15 | 34 157            | 34 157            |
| Leverantörsskulder                           |        | 356 164           | 246 738           |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 16 | 201 674           | 110 370           |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 17 | 35 608            | 24 964            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 806 077           | 698 855           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>25 323 970</b> | <b>36 236 771</b> |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b>46 160 187</b> | <b>46 851 591</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>63 690 599</b> | <b>63 684 329</b> |

# KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                   | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                                         |                          |                          |
| Resultat efter finansiella poster                                                 | 1 115 678                | 1 597 400                |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                     | 1 290 768                | 1 286 926                |
|                                                                                   | 2 406 446                | 2 884 326                |
| Erhållen ränta                                                                    | 58 050                   | 0                        |
| Erlagd ränta                                                                      | -400 853                 | 0                        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <b>2 063 643</b>         | <b>2 884 326</b>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | -5 063                   | -48 917                  |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | 236 461                  | 75 557                   |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                         | <b>2 295 041</b>         | <b>2 910 966</b>         |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                                     |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                                       | -289 368                 | 0                        |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <b>-289 368</b>          | <b>0</b>                 |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | -1 010 000               | -2 115 000               |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <b>-1 010 000</b>        | <b>-2 115 000</b>        |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                           | <b>995 673</b>           | <b>795 966</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             | <b>6 531 088</b>         | <b>5 735 122</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | <b>7 526 761</b>         | <b>6 531 088</b>         |
|                                                                                   | <b>995 673</b>           | <b>795 966</b>           |

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

|                                              |             |
|----------------------------------------------|-------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 00 - 120 år |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 10 - 20 år  |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 10 år       |

Mark skrivs inte av.

#### 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 31 434 883 kr.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

|                                               | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                  |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                          | 4 845 072                | 5 099 832                |
| Hysesintäkt lokaler                           | 515 644                  | 505 176                  |
| Hysesintäkt garage och bilplatser             | 69 892                   | 64 800                   |
| Konsumtionsavgift el                          | 2 405                    | 0                        |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning       | 8 681                    | 10 710                   |
| Övriga primära intäkter och ersättningar      | 3 436                    | 6 465                    |
|                                               | <b>5 445 130</b>         | <b>5 686 983</b>         |
| <b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>                  |                          |                          |
| Reparationer                                  | -477 254                 | -306 842                 |
| Vatten                                        | -162 644                 | -173 025                 |
| Renhållning                                   | -154 296                 | -134 915                 |
| Förvaltningskostnader                         | -108 972                 | -63 629                  |
| Övriga driftskostnader                        | -1 183 019               | -1 064 312               |
|                                               | <b>-2 086 186</b>        | <b>-1 742 723</b>        |
| <b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>            |                          |                          |
| Underhåll övrigt                              | -511 036                 | -125 444                 |
|                                               | <b>-511 036</b>          | <b>-125 444</b>          |
| <b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>         |                          |                          |
| Externt revisionsarvode                       | -10 649                  | -10 027                  |
| Övriga förvaltningskostnader                  | -123 526                 | -118 521                 |
| Kostnader överlåtelse och panter              | -10 119                  | -12 835                  |
| Föreningsverksamhet                           | -8 507                   | -1 567                   |
| Kontorsutrustning och -material               | 0                        | -1 441                   |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -2 628                   | -6 397                   |
| Förbrukningsinventarier                       | -9 694                   | 0                        |
| Medlemsavgifter HSB                           | -28 000                  | -28 000                  |
| Stämma och styrelse                           | -1 200                   | 0                        |
|                                               | <b>-194 323</b>          | <b>-178 787</b>          |
| <b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>    |                          |                          |
| Arvode till styrelsen                         | -74 600                  | -74 600                  |
| Vicevärdsarvode                               | -125 884                 | -93 384                  |
| Övriga arvoden                                | -4 800                   | -4 800                   |
| Övriga personalkostnader                      | -250                     | 0                        |
| Revisionsarvode                               | -2 000                   | -2 000                   |
| Sociala avgifter                              | -38 805                  | -35 887                  |
| Utbildning                                    | -800                     | -3 200                   |
|                                               | <b>-247 139</b>          | <b>-213 871</b>          |
| <b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>                    |                          |                          |
| Byggnader                                     | -1 290 768               | -1 286 926               |
|                                               | <b>-1 290 768</b>        | <b>-1 286 926</b>        |

2022-12-31 2021-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2110

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 72 369 496        | 72 369 496        |
| Omklassificering                                | 0                 | 68 900            |
| Årets investering byggnader                     | 0                 | -68 900           |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 1 480 000         | 1 480 000         |
| Årets investering markanläggning                | 192 442           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>74 041 938</b> | <b>73 849 496</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                    |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -16 884 830        | -15 597 904        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -1 286 922         | -1 286 926         |
| Årets avskrivningar markanläggningar                   | -3 846             | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-18 175 598</b> | <b>-16 884 830</b> |

**Utgående redovisat värde**

55 866 340 56 964 666

Redovisade värden byggnader

54 386 340 55 484 666

Redovisade värden mark

1 480 000 1 480 000

**Fastighetsbeteckning:** Norrberga 4:70

| <b>Taxeringsvärde</b> | <b>Värdeår</b> | <b>Byggnad</b>    | <b>Mark</b>       | <b>Totalt</b>      | <b>Föreg år</b>    |
|-----------------------|----------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder småhus       | 1990           | 73 518 000        | 31 990 000        | 105 508 000        | 105 508 000        |
| Bostäder hyreshus     |                | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  |
| Lokaler               |                | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  |
|                       |                | <b>73 518 000</b> | <b>31 990 000</b> | <b>105 508 000</b> | <b>105 508 000</b> |

Ställd säkerhet för byggander redovisas i Not 14

**Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

|                                        |               |          |
|----------------------------------------|---------------|----------|
| Årets Investering av laddstolpar       | 96 926        | 0        |
| Utgående värde pågående nyanläggningar | <b>96 926</b> | <b>0</b> |

Investeringen består av installation av laddstolpar. Inväntar utbetalning av bidrag från Naturvårdsverket.

**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500        | 500        |
|                  | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

|                                |               |               |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 50 274        | 50 154        |
| Övriga kortfristiga fordringar | 3 308         | 3 032         |
|                                | <b>53 582</b> | <b>53 186</b> |

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|                                    |                |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter             | 11 375         | 10 500         |
| Förutbetalad försäkring            | 63 716         | 59 000         |
| Förutbetalad kabel-TV och bredband | 65 340         | 65 389         |
|                                    | <b>140 431</b> | <b>134 889</b> |

2022-12-31 2021-12-31

## Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

|                  | Räntesats | Konv.datum |                  |                  |
|------------------|-----------|------------|------------------|------------------|
| HSB Östergötland | 2,10%     | 2023-02-28 | 6 500 000        | 4 500 000        |
|                  |           |            | <b>6 500 000</b> | <b>4 500 000</b> |

## Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
|--------------|--------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Stadshypotek |              |           | 2023-03-01 | 23 180 290        | 300 000              |
| Stadshypotek |              |           | 2024-09-30 | 10 931 397        | 210 000              |
| Stadshypotek |              |           | 2025-03-01 | 10 614 820        | 500 000              |
|              |              |           |            | <b>44 726 507</b> | <b>1 010 000</b>     |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **20 836 217**

Nästa års amortering av långfristig skuld 710 000

Lån som ska konverteras inom ett år 23 180 290

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **23 890 290**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 040 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 39 676 507

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Fastighetsinteckning 57 348 000 57 348 000

**Summa ställda säkerheter** 57 348 000 57 348 000

## Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

|                |               |               |
|----------------|---------------|---------------|
| Ingående värde | 34 157        | 34 157        |
|                | <b>34 157</b> | <b>34 157</b> |

## Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 201 674        | 110 370        |
|                             | <b>201 674</b> | <b>110 370</b> |

## Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Mervärdeskatt               | 23 734        | 21 235        |
| Personalens källskatt       | 3 552         | 2 334         |
| Arbetsgivaravgifter         | 1 209         | 795           |
| Övriga kortfristiga skulder | 7 113         | 600           |
|                             | <b>35 608</b> | <b>24 964</b> |

## Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                    |                |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden         | 81 400         | 81 400         |
| Upplupna sociala avgifter          | 25 576         | 25 576         |
| Upplupna räntekostnader            | 113 115        | 37 039         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 575 486        | 544 840        |
| Upplupen revision                  | 10 500         | 10 000         |
|                                    | <b>806 077</b> | <b>698 855</b> |

2022-12-31

2021-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Devon Dauley.....  
Jonathan Carling.....  
Peter Fröjd.....  
Rickard Gustafsson.....  
Sarah Johansson.....  
Tobias Lindberg.....  
Tobias Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....  
Magnus Falk

Revisor vald av föreningsstämman

.....  
Josefine Wiebe

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lingonet i Linköping, org.nr. 716425-8332

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lingonet i Linköping för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Lingonet i Linköping för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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

Magnus Falk  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Lingonet i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**TOBIAS LINDQVIST**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 13:25:12



**DEVON DAULEY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-18 kl. 20:03:04



**SARAH JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 13:37:26



**PETER FRÖJD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 13:32:03



**JONATHAN CARLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 10:34:27



**TOBIAS LINDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 13:53:37



**RICKARD GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 15:55:11



**MAGNUS FALK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 15:46:19



**JOSEFINE WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 13:58:45



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Lingonet i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MAGNUS FALK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 15:45:06



**JOSEFINE WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 14:00:03



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.