



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Heda i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Heda i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-5996 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Heda 1:141	1983-01-01	
Heda 1:142	1983-01-01	
Heda 1:143	1983-01-01	

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringens ingår ansvarförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
127	garageplatser	0
32	p-platser	0
133	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 035
Totalt 292 objekt		12 035

Föreningens lägenheter fördelas på: 34 st 2 rok, 35 st 3 rok, 46 st 4 rok, 18 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Niclas Magnusson	Ordförande	
Agneta Gustafsson	Ledamot	
Börje Gårdmar	Ledamot	2023-06-25
Kamaran Zangana	Ledamot	
Henrik Ryliden	Ledamot	
Camilla Weideborg	Ledamot	
Annika Avén	Ledamot	2023-06-25
Aron Schill	Ledamot	
Christoffer Braaf	Ledamot	
Eric Svensson	Suppleant	
Amanda Sjöström	Suppleant	
Eddie Fridh	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Camilla Weideborg, Kamaran Zangana och Christoffer Braaf.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kamaran Zangana, Henrik Ryliden, Camilla Weideborg och Niclas Magnusson.

Revisorer har varit: Maria Nilsson med Peter Carlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Olof Andersson (sammankallande), Hans Evertsson samt Niclas Samuelsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +7,5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under verksamhetsåret.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2021 Balkonreovering, viss målning av träytor, översyn av fönster och altandörrar

2020	Byte av fläktar, viss målning av träytor, renovering kontor i kvartersgården 2
2019	Installerat taggläsare på soprum, nya energideklarationer.
2016	Viss målning av träytor
2015	Installation kring passagesystem, asfaltering
2014	Målning avgarage, kvartersgårdar och förråd, byte till ledbelysning
2013	Nytt golv kvartersgård 2 och i gymmet
2012	Löpande underhåll på skärmar

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

- fortsättning av viss målning av träytor och eventuellt byte av brädor.
- Takbyte och uppdatering av brandsäkerheten
- Byte av fläktar/ventilation i kvartersgårdarna
- trädbeskrning kommer att fortsätta och föryngring av buskar kommer att ske.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 186 och under året har det tillkommit 11 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 185.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	300	259	279	197	206
Skuldsättning, kr/kvm	3 260	3 334	3 407	3 480	3 552
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 260	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	104	107	107	101	106
Årsavgifter, kr/kvm	641	599	587	576	562
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	682	633	621	621	593
Nettoomsättning, tkr	8 183	7 617	7 471	7 469	7 132
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 704	1 224	1 609	512	521
Soliditet, %	33	31	29	27	25

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per

kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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	2 591 985	0	0	2 591 985
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 359 401	0	-335 357	4 024 044
S:a bundet eget kapital, kr	6 951 386	0	-335 357	6 616 029
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 773 481	1 223 650	335 357	12 332 488
Årets resultat, kr	1 223 650	-1 223 650	1 703 725	1 703 725
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 997 131	0	2 039 082	14 036 213
S:a eget kapital, kr	18 948 517	0	1 703 725	20 652 242

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 354 000 kr samt ianspråktagande skett med 689 357 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	11 997 131
Årets resultat, kr	1 703 725
Reservation till underhållsfond, kr	-354 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	689 357
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 036 213

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	14 036 213

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 182 961	7 616 822
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 331	-4 137
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		8 206 292	7 612 685
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 285 908	-3 186 538
Underhåll enligt plan	Not 5	-689 357	-501 280
Övriga externa kostnader	Not 6	-368 243	-367 733
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-858 429	-787 139
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 217 868	-1 390 082
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 419 805	-6 232 772
RÖRELSERESULTAT		1 786 488	1 379 913
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		364 929	92 209
Räntekostnader och liknande resultatposter		-447 032	-247 941
Övriga finansiella poster		-660	-530
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-82 763	-156 262
ÅRETS RESULTAT		1 703 725	1 223 650

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	46 953 191	48 171 059
Summa materiella anläggningstillgångar		46 953 191	48 171 059
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		46 953 691	48 171 559
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-2 011	-9 928
Kundfordringar		28 390	0
Avräkningskonto HSB		1 998 601	1 810 101
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	59 718	167 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	167 330	186 041
Summa kortfristiga fordringar		2 252 028	2 153 531
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	7 400 000	5 400 000
Summa kortfristiga placeringar		7 400 000	5 400 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	5 890 111	5 739 470
Summa kassa och bank		5 890 111	5 739 470
Summa omsättningstillgångar		15 542 139	13 293 000
SUMMA TILLGÅNGAR		62 495 830	61 464 559

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 591 985	2 591 985
Fond för yttre underhåll		4 024 044	4 359 401
Summa bundet eget kapital		6 616 029	6 951 386
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 332 488	10 773 481
Årets resultat		1 703 725	1 223 650
Summa fritt eget kapital		14 036 213	11 997 131
Summa eget kapital		20 652 242	18 948 517
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	12 785 545	26 159 089
Summa långfristiga skulder		12 785 545	26 159 089
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	26 453 088	13 961 544
Medlemmarnas inre fond	Not 16	1 024 667	979 556
Leverantörsskulder		561 814	623 587
Aktuell skatteskuld	Not 17	90 801	76 474
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	127 338	29 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	800 336	686 484
Summa kortfristiga skulder		29 058 044	16 356 953
Summa skulder		41 843 589	42 516 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 495 830	61 464 559

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 786 488	1 379 913
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 217 868	1 390 082
	<u>3 004 356</u>	<u>2 769 995</u>
Erhållen ränta	364 929	90 926
Erlagd ränta	-447 032	-248 267
Övriga poster	-660	-530
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 921 593</u>	<u>2 612 123</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	90 002	-63 960
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	209 546	14 289 221
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	3 221 141	16 837 384
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-662 575
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-662 575
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-882 000	-14 843 544
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-882 000	-14 843 544
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 339 141	1 331 265
Likvida medel vid årets början	12 949 571	11 618 306
Likvida medel vid årets slut	<u>15 288 711</u>	<u>12 949 571</u>
	2 339 141	1 331 265

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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:	5 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	kr34 689 846
Förändring jämfört med föregående år	kr0

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	7 712 700	7 208 448
Hysesintäkt garage och bilplatser	392 529	366 000
Hysesintäkt övrigt	50 284	55 950
Avsatt till inre fond	-180 996	-180 996
Övriga intäkter i verksamheten	101 609	99 295
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	15 187	26 756
Övriga primära intäkter och ersättningar	91 648	41 369
	8 182 961	7 616 822
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	23 671	0
Övrigt	-340	-4 137
	23 331	-4 137
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-396 172	-374 920
El	-90 286	-177 657
Uppvärmning	-889 983	-843 996
Vatten	-272 180	-266 833
Renhållning	-276 162	-297 220
Bevakningskostnader	-75 836	-81 188
TV, bredband, iptelefoni	-526 732	-483 979
Förvaltningskostnader	-71 407	-86 749
Försäkringar	-195 266	-182 554
Reparation försäkringsärende	-83 457	0
Fastighetsskatt	-242 387	-233 077
Övriga driftskostnader	-166 040	-158 365
	-3 285 908	-3 186 538
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-689 357	-501 280
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 375	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	-245 720	-231 966
Kostnader överlåtelse och panter	-17 757	-30 705
Föreningsverksamhet	0	-2 337
Kontorsutrustning och -material	0	-16 437
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-26 519	-20 345
Medlemsavgifter HSB	-53 200	-53 200
Stämma och styrelse	-10 672	-245
	-368 243	-367 733
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-95 990	-60 060
Vicevärdsarvode	-69 300	-71 036
Övriga arvoden (anställda gårdsansvariga)	-407 474	-394 705
Revisionsarvode	-6 500	-5 800
Löneskatt	-124 602	-119 585
Sociala avgifter	-154 563	-135 953
	-858 429	-787 139
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 158 072	-1 357 896
Markanläggningar	-59 796	-32 186
	-1 217 868	-1 390 082

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2103

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 65 917 071 65 917 071

Ingående anskaffningsvärde mark 3 792 000 3 792 000

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar 1 195 850 533 275

Årets investering markanläggning 0 662 575

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 70 904 921 70 904 921**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -22 683 900 -21 326 004

Årets avskrivningar byggnader -1 158 072 -1 357 896

Ingående avskrivningar markanläggningar -49 962 -17 776

Årets avskrivningar markanläggningar -59 796 -32 186

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -23 951 730 -22 733 862**Utgående redovisat värde****46 953 191 48 171 059**

Redovisade värden byggnader 42 075 099 43 233 171

Redovisade värden mark 3 792 000 3 792 000

Redovisade värden markanläggningar 1 086 092 1 145 888

Fastighetsbeteckning: Heda 141-143

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1982	102 000 000	28 000 000	130 000 000	130 000 000
Lokaler		1 256 000	1 849 000	3 105 000	3 105 000
		103 256 000	29 849 000	133 105 000	133 105 000

Ställda säkerheter**2023-12-31 2022-12-31**

Fastighetsinteckning 62 374 000 62 374 000

varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter 62 374 000 62 374 000**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB 500 500

500 500**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto 55 097 162 356

Övriga kortfristiga fordringar 4 621 4 961

59 718 167 317**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter 24 050 9 450

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 143 280 176 591

167 330 186 041

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
HSB Bunden placering	3,9	2024-03-01	7 400 000	5 400 000
			7 400 000	5 400 000

Not 14 BANK

SBAB			5 890 111	5 739 470
			5 890 111	5 739 470

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		4,55%	2024-08-16	13 079 544	294 000
Nordea		0,60%	2024-08-21	13 079 544	294 000
Nordea		0,71%	2025-08-20	13 079 545	294 000
				39 238 633	882 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 785 545**

Nästa års amortering av långfristig skuld 294 000

Lån som ska konverteras inom ett år 26 159 088

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **26 453 088**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,95%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 528 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 34 828 633

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	979 556	939 692
Avsättning	180 996	180 996
Uttag	-135 886	-141 132
	1 024 667	979 556

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	90 801	76 474
	90 801	76 474

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	45 619	22 489
Personalens källskatt	38 289	0
Arbetsgivaravgifter	36 611	0
Övriga kortfristiga skulder	6 819	6 819
	127 338	29 308

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	88 620	14 875
Förutbetalda årsavgifter och hyror	699 716	659 609
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 000	12 000
	800 336	686 484

2023-12-31

2022-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Agneta Gustafsson.....
Aron Schill.....
Camilla Weideborg.....
Christoffer Jakobsson.....
Henrik Ryliden.....
Kamaram Zangana.....
Niclas Magnusson

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

Maria Nilsson
Revisor vald av föreningsstämman

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Heda i Linköping, org.nr. 7164025996

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Heda i Linköping för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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. 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 Heda i Linköping för räkenskapsåret 2023 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 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 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

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Nilsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Heda i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS MAGNUSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 13:25:42



KAMARAN ZANGANA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 19:53:12



CAMILLA WEIDEBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 10:35:59



AGNETA GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 14:56:12



ARON SCHILL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 15:39:24



CHRISTOFFER JAKOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 11:50:18



HENRIK RYLIDEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 17:46:13



MARIA NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 22:31:06



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 08:26:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Heda i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 22:19:08



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 08:28:20



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 stadgama 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

Stadgama 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.