



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Idrottstränaren i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Idrottstränaren i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716425-9322 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 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Idrottstränaren 1	1991-01-01	1990 och 1991

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
93	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7848
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	646
65	garageplatser	0
2	p-platser	0
Totalt 162 objekt		8494

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 18 st 2 rok, 27 st 3 rok, 36 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Kroon	Ordförande	2022-05-24	2023-05-09
Mattias Lindgren	Ordförande	2023-05-09	
Mattias Lindgren	Ledamot	2021-05-14	
Maria Kjellgren	Ledamot	2019-06-16	2023-05-09
Håkan Gillberg	HSB ledamot	2017-09-11	
Marie Ebbesson	Ledamot	2023-05-09	
Björn Oskarsson	Ledamot	2023-05-09	
Susanne Ankelius	Ledamot	2019-06-16	
Mikael Andersson	Ledamot	2020-05-27	
Andreas Wedeen	Ledamot	2022-05-18	
Daniel Eriksson	Ledamot	2022-06-16	2023-05-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mikael Andersson och Andreas Wedeen.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av Björn Oskarsson, Mikael Andersson och Mattias Lindgren.

Revisorer har varit: Bo Wigilius med Harald Jonsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Michael Ragnar (sammanställande) samt Sanna Hagenlund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-20, andra beslutet ang stadgebytet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +15% 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.

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 den 2023-09-11.

I början av 2023 så slutfördes installationen av elbilsaddare i våra garage. Årsavgiften höjdes 2023-01-01 med 5 %.

Under hösten har det vid besiktning av våra tak framkommit att det krävs takbyte. Styrelsen har med stöd av projektledning från HSB genomgått en upphandlingsprocess. Detta mynnade i att styrelsen fattade beslut att anlita Kroon och Karlsson som totalentreprenör. I denna process har även styrelsen utrett möjligheten till installation av solcellspaneler samt IMD. Styrelsen har kallat till extra stämma i januari 2024 för att få beslut fattat i denna fråga.

Styrelsen har även under hösten fattat beslut att höja avgiften med ytterligare 15 % från och med 2024-01-01. Skälen är ökade generella kostnader men även väsentligt högre räntekostnader. Detta med anledning av att våra tidigare mycket förmånliga bundna lån har börjat löpa ut.

Under de senaste fem åren har följande större åtgärder vidtagits för föreningens fastighetsunderhåll:

Årtal	Ändamål
2023	Upphandling av byte av tak på föreningens fastigheter. För övrigt har det endast varit mindre och löpande åtgärder beträffande fastighetsunderhåll.
2022	Nya dilatationsfogar i samtliga av föreningens fastigheter. Byte av belysningsarmaturer inomhus samt byte av fjärrvärmecentral.
2021	Brandskyddsåtgärder (bland annat nya nödutgångsskyltar, nya brandsläckare. Nya vindstegar till takluckor. Byte av takpapp. Byte av shuntgrupper samt avveckling av oljeavskiljare i stora garaget.
2020	Installerat brytskydd till entrédörrarna. Målning av träräcken på balkonger. Stamspolning av vissa hus. Lagning och förbättring av betonggolvet i stora garaget.
2019	Byte av belysning/strömbrytare i vissa trapphus och i bastu. Byta av armaturer i gästrum och entré/hall. Plåtarbeten på vissa tak. Elinstallationer i Slängan. Byta av foder/dörrar i vissa förråd i trapphusen.
2018	Målning i entré i trapphus (inne) och förråd (ute). Renovering av grillplats/uteplats

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 3 åren:

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras 2024-2026. Till grund för denna bedömning ligger upprättad underhållsplan och våra interna fastighetsbesikningar. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad 2023.

Planerade större underhåll och åtgärder under dessa år:

- Byte av samtliga tak
- Rensning av ventilationskanaler
- Byte av gungställning vid vår lekplats
- Byte av samtliga tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare
- Lagning av tegel på diverse fasader vid marknivå
- Byte av portautomation på entré dörrar
- Ytbehandling/målning trapphus (inne) och räcken/bänkar (ute).
- Ytbehandling/målning relaxrum, bastu och renovering duschutrymme och WC
- Byte av garageportar
- Byte av låssystem (Aptus)
- Översyn och justering av betongplattor på innegården
- Byte av exteriör belysning till ledarmatur
- Renovering av fläktaggregat

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 138 och under året har det tillkommit 9 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 136.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	263	270	429	441	415
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 269	7 346	7 672	7 672	7 672
Räntekänslighet, %	10	9	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	182	188	180	155	161
Årsavgifter, kr/kvm	823	773	859	859	859
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	94	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	886	837	923	929	917
Nettoomsättning, tkr	7 410	7 059	7 803	7 795	7 784
Resultat efter finansiella poster, tkr	425	305	1 333	1 501	1 790
Soliditet, %	29	29	28	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 balansomsättning. 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	11 251 897	0	0	11 251 897
Underhållsfond, kr	5 542 115	0	242 838	5 784 953
S:a bundet eget kapital, kr	16 794 012	0	242 838	17 036 850
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 832 090	304 633	-242 838	8 893 885
Årets resultat, kr	304 633	-304 633	425 485	425 485
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 136 723	0	182 647	9 319 370
S:a eget kapital, kr	25 930 735	0	425 485	26 356 220

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 317 000 kr samt ianspråktagande skett med 74 162 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	9 136 723
Årets resultat, kr	425 485
Reservation till underhållsfond, kr	-317 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	74 162
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 319 370

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	9 319 370
------------------------------------	------------------

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	7 410 219	7 058 639
Övriga rörelseintäkter	Not 3	112 952	49 757
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 523 172	7 108 396
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 731 603	-3 737 492
Underhåll enligt plan	Not 5	-74 162	-342 307
Övriga externa kostnader	Not 6	-560 412	-463 846
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-92 010	-202 640
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 737 957	-1 646 006
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 196 144	-6 392 291
RÖRELSERESULTAT		1 327 028	716 105
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		350 973	120 250
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 251 505	-531 722
Övriga finansiella poster		-1 011	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-901 543	-411 472
ÅRETS RESULTAT		425 485	304 633

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	73 779 380	75 445 460
Inventarier och installationer	Not 10	912 939	445 242
Pågående nyanläggningar	Not 11	45 468	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>74 737 787</u>	<u>75 890 702</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	11 600	11 600
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>11 600</u>	<u>11 600</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>74 749 387</u>	<u>75 902 302</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 208
Kundfordringar		8 900	8 900
Avräkningskonto HSB		2 991 540	3 884 585
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	262 345	11 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	244 180	207 013
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 506 965</u>	<u>4 113 274</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	11 500 000	10 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>11 500 000</u>	<u>10 000 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>15 006 965</u>	<u>14 113 274</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>89 756 352</u>	<u>90 015 576</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 251 897	11 251 897
Fond för yttre underhåll		5 784 953	5 542 115
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>17 036 850</u>	<u>16 794 012</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 893 885	8 832 090
Årets resultat		425 485	304 633
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>9 319 370</u>	<u>9 136 723</u>
Summa eget kapital		<u>26 356 220</u>	<u>25 930 735</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	23 654 315	23 654 315
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>23 654 315</u>	<u>23 654 315</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	38 089 561	38 745 801
Medlemmarnas inre fond	Not 17	56 590	76 128
Leverantörsskulder		419 763	755 879
Aktuell skatteskuld	Not 18	27 961	19 736
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	26 801	19 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 125 141	813 161
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>39 745 817</u>	<u>40 430 526</u>
Summa skulder		<u>63 400 132</u>	<u>64 084 841</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>89 756 352</u>	<u>90 015 576</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 327 028	716 105
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 737 957	1 646 006
	<u>3 064 985</u>	<u>2 362 111</u>
Erhållen ränta	350 973	132 500
Erlagd ränta	-1 251 505	-478 908
Övriga poster	-1 011	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 163 442</u>	<u>2 015 703</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-286 736	-6 760
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-28 469	178 142
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 848 237</u>	<u>2 187 086</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-45 468	-535 858
Investeringar i maskiner/inventarier	-539 574	-448 984
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-585 042</u>	<u>-984 842</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-656 240	-2 762 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-656 240</u>	<u>-2 762 500</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	606 955	-1 560 256
Likvida medel vid årets början	13 884 585	15 444 841
Likvida medel vid årets slut	<u>14 491 540</u>	<u>13 884 585</u>
	606 955	-1 560 256

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 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.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	29 460 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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	6 371 544	6 068 220
Årsavgifter lokaler	622 344	592 704
Hysesintäkt garage och bilplatser	333 819	328 660
Hysesintäkt övrigt	25 200	25 200
Konsumtionsavgift el	8 630	0
Övriga intäkter i verksamheten	29 971	23 654
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	17 361	18 301
Övriga fakturerade kostnader	1 350	1 900
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	0
	7 410 219	7 058 639
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	93 958	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	-14	43 960
Övrigt	19 008	5 797
	112 952	49 757
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-205 256	-281 542
Sotning	-1 941	0
El	-365 676	-473 277
Uppvärmning	-973 147	-919 979
Vatten	-210 090	-202 871
Renhållning	-178 671	-216 246
TV, bredband, iptelefoni	-211 060	-208 852
Obligatoriska besiktningar	0	-65 360
Hissar serviceavtal & besiktning	-240 970	-89 889
Förvaltningskostnader	-725 591	-679 429
Försäkringar	-148 270	-137 597
Fastighetsskatt	-261 117	-254 351
Övriga driftskostnader	-209 814	-208 099
	-3 731 603	-3 737 492
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-74 162	-342 307
	-74 162	-342 307
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 679	-11 214
Övriga förvaltningskostnader	-456 736	-376 542
Kostnader överlåtelse och panter	-22 912	-18 485
Föreningsverksamhet	0	-2 826
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-24 758	-16 780
Medlemsavgifter HSB	-38 000	-38 000
Stämma och styrelse	-3 327	0
	-560 412	-463 846
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-70 013	-23 850
Vicevärdsarvode	0	-54 609
Övriga arvoden	0	-75 735
Sociala avgifter	-21 998	-48 446
	-92 010	-202 640
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 666 080	-1 642 264
Installationer och inventarier	-71 877	-3 742
	-1 737 957	-1 646 006

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2111

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	102 383 782	102 714 728
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	535 858
Årets investering byggnader	0	-866 804
Ingående anskaffningsvärde mark	4 331 600	4 331 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 715 382	106 715 382

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-31 269 922	-30 494 462
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	866 804
Årets avskrivningar byggnader	-1 666 080	-1 642 264
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-32 936 002	-31 269 922

Utgående redovisat värde

73 779 380 75 445 460

Redovisade värden byggnader

69 447 780 71 113 860

Redovisade värden mark

4 331 600 4 331 600

Fastighetsbeteckning: Idrottstränaren 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1991	6 945 000	8 137 000	15 082 000	15 082 000
Bostäder/lokaler hyreshus	1991	104 400 000	55 085 000	159 485 000	159 485 000
		111 345 000	63 222 000	174 567 000	174 567 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	76 500 000	76 500 000
Summa ställda säkerheter	76 500 000	76 500 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	448 984	0
Årets investeringar	539 574	448 984
Utgående anskaffningsvärden	988 558	448 984

Ingående avskrivningar	-3 742	0
Årets avskrivningar	-71 877	-3 742
Utgående avskrivningar	-75 619	-3 742

Utgående redovisat värde

912 939 445 242

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	45 468	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	45 468	0

Pågående nyanläggningar avser kommande takbyte. Och planeras vara klart 2024-2025.
Till en total utgift av ca 12 miljoner.

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
Övriga värdepappersinnehav	11 100	11 100			
	11 600	11 600			
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	262 345	11 568			
	262 345	11 568			
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Upplupna ränteintäkter	37 375	17 500			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	206 805	189 513			
	244 180	207 013			
Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
HSB Östergötland	3,9%	2024-02-29	11 500 000	10 000 000	
			11 500 000	10 000 000	
Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		0,72%	2025-08-15	23 654 315	0
SBAB	3 månaders rörlig	4,66%	2024-08-09	22 095 801	650 000
SBAB	3 månaders rörlig	4,76%	2024-11-14	15 993 760	24 960
				61 743 876	674 960
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					23 654 315
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					38 089 561
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					38 089 561
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,38%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 699 840
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					58 369 076
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde	76 128	76 128			
Uttag	-19 538	0			
	56 590	76 128			
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld	27 961	19 736			
	27 961	19 736			
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER					
Mervärdeskatt	26 801	19 821			
	26 801	19 821			

2023-12-31

2022-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	100 814	77 848
Förutbetalda årsavgifter och hyror	867 178	724 313
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	157 149	11 000
	1 125 141	813 161

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Andreas Wedeen

.....
Björn Oskarsson

.....
Håkan Gillberg

.....
Marie Ebbesson

.....
Mattias Lindgren

.....
Mikael Andersson

.....
Susanne Ankelius

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
BoRevision i Sverige AB

.....
Bo Wigilius

Revisor vald av föreningsstämman

.....
Niclas Wärenfeldt

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Idrottstränaren i Linköping, org.nr. 716425-9322

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Idrottstränaren 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Idrottstränaren 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 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

Bo Wigilius
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MATTIAS LINDGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 18:41:39



MARIE EBBESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 09:37:34



HÅKAN GILLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 21:07:24



BJÖRN OSKARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 19:49:07



ANDREAS WEDEEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 20:55:37



MIKAEL ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 14:05:50



SUSANNE ANKELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 13:02:03



BO WIGILIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 11:39:52



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 06:43:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BO WIGILIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 11:38:20



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 06:44:53



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.

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.