



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Berga i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Berga i Linköping med säte i Linköping org.nr. 722000-1197 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Labyrinten 1	1963-01-01	1963
Labyrinten 2	1963-01-01	1963
Labyrinten 3	1963-01-01	1963
Ledfyren 1	1963-01-01	1963

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
145	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 370
107	p-platser	0
69	garageplatser	0
Totalt 321 objekt		9 370

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 45 st 2 rok, 62 st 3 rok, 11 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Peter Lundberg	Ordförande
Rolf Ö Johansson	Ledamot
Bengt Windolf	Ledamot
Monica Möller-Nordh	Ledamot
Andreas Hilding	Ledamot
Sören Brandt	Suppleant
Camilla Bekkhus	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rolf Ö Johansson, Monica Möller Nordh, Sören Brandt och Camilla Bekkhus.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rolf Ö Johansson, Bengt Windolf, Monica Möller-Nordh och Peter Lundberg.

Revisorer har varit: Christer Andersson med Kjell Erik Eriksson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Anders Fröberg (sammankallande) samt Eva Larsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Sedan tidigare har föreningen IMD (Individuell Mätning och Debitering) gällande el som debiteras separat på avin utifrån förbrukning. Föreningen har även ett tecknat gemensamt avtal för tv.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-17.

Föreningens största leverantör är HSB. Totalt under 2024 uppgår köpta tjänster till 1 930 tkr.

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:
Igångsättning av solcellsanläggningar på fyra hus.
Byte av avfuktare i källaren på Lillgårdsgatan 7-9.
Inventering av våra tre skyddsrum utfört av Sandborg Consulting AB.

Det gamla fastighetsskötselavtalet har sagts upp och ett nytt avtal har ingåtts mellan föreningen och HSB Östergötland. Uppsägning av vicevårdsavtalet föreningen har med HSB Östergötland.

Solcellsanläggningen har under 2024 producerat:

Total produktion: 109 860 kwh.

Överskott, såld sol: 72 655 kwh.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Omläggning av stenplattorna utanför loftgångshusen - byte av takpapp på fyra hus- installation av solceller på 4 hus.
2021	Byte av buskar utanför Lillgårdsgatan 33-35. Ommålning av miljöhusen samt två betonghus.
2020	Byte av buskar utanför Lillgårdsgatan 1-5.
2019	Införande av gemensamhetsel samt installation av temperaturgivare. Utbyte av värmekulvert mellan Lillgårdsgatan 21-23. Tilläggsisolering av samtliga vindar. Byte av buskar utanför Lillgårdsgatan 15-21. Beskrining av de flesta träden och fällning av fyra stycken.
2018	Energideklaration
2017	Utbyte av armaturer på stolpar samt fasader till LED. Lagning av källartrappor.
2016	Breddning och målning av parkering och garageplatser.
2015	Fönsterbyte
2005	Stambyte

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

Årtal	Åtgärd
2025	Komplettering av belysningen i källargångarna samt nya ledlampor till alla förråd.
2026	Relining av rören under bottenplattan (framflyttat från 2025 efter filmning av rör) - eventuellt byte av värmecentral.
2027	Renovering av parkeringsdäcket (framflyttat).
2028	Byte av armaturer och takisolering i garaget.
2029	Byte av takpapp på 5 hus.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 177 och under året har det tillkommit 13 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 180.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	233	226	176	176	201
Skuldsättning, kr/kvm	1 913	1 951	1 989	2 028	2 066
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 913	1 951	1 989	2 028	2 066
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	185	177	193	178	150
Årsavgifter, kr/kvm	690	618	578	561	561
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	82	83	85	86
Totala intäkter, kr/kvm	759	750	698	658	650
Nettoomsättning, tkr	6 993	6 840	6 297	6 081	6 011
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 503	1 369	932	697	890
Soliditet, %	39	35	32	29	27

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I nyckeltalet för 2024 ingår även årsavgift för individuell förbrukning av el, därav är nyckeltalet för året högre än tidigare år.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	902 080	0	0	902 080
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 772 360	0	174 091	3 946 451
S:a bundet eget kapital, kr	4 674 440	0	174 091	4 848 531
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 975 640	1 369 042	-174 091	6 170 592
Årets resultat, kr	1 369 042	-1 369 042	1 503 409	1 503 409
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 344 682	0	1 329 318	7 674 001
S:a eget kapital, kr	11 019 122	0	1 503 409	12 522 532

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 261 000 kr samt ianspråktagande skett med 86 909 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 344 682
Årets resultat, kr	1 503 409
Reservation till underhållsfond, kr	-261 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	86 909
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 674 000

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 674 000

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 993 149	6 836 647
Övriga rörelseintäkter	Not 3	123 155	190 077
Summa Rörelseintäkter		7 116 304	7 026 724
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 541 225	-4 682 721
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 165	-159 284
Personalkostnader	Not 6	-72 212	-72 694
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-595 004	-595 004
Summa Rörelsekostnader		-5 361 607	-5 509 703
Rörelseresultat		1 754 697	1 517 021
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		195 536	220 613
Räntekostnader och liknande resultatposter		-446 824	-368 592
Summa Finansiella poster		-251 288	-147 979
Resultat efter finansiella poster		1 503 409	1 369 042
Resultat före skatt		1 503 409	1 369 042
Årets resultat		1 503 409	1 369 042



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	18 634 142	19 094 120
Maskiner och andra tekniska anläggningar		596 367	731 394
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	5 179 616	4 083 582
Summa Materiella anläggningstillgångar		24 410 125	23 909 095

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar		24 410 625	23 909 595
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-6 012	1 243
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		5 380	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 781 886	2 986 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	214 452	195 307
Summa Kortfristiga fordringar		1 995 705	3 182 582

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		6 100 000	4 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		6 100 000	4 500 000

Summa Omsättningstillgångar		8 095 705	7 682 582
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		32 506 330	31 592 177
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	902 080	902 080
Fond för yttre underhåll	3 946 451	3 772 360
Summa Bundet eget kapital	4 848 531	4 674 440

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 170 592	4 975 640
Årets resultat	1 503 409	1 369 042
Summa Fritt eget kapital	7 674 001	6 344 682

Summa Eget kapital	12 522 532	11 019 123
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 305 000	11 235 000
Summa Långfristiga skulder		6 305 000	11 235 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 615 000	7 045 000
Leverantörsskulder		563 400	593 452
Skatteskulder	Not 14	50 024	83 418
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	794 043	864 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	656 332	752 047
Summa Kortfristiga skulder		13 678 799	9 338 055

Summa Skulder		19 983 799	20 573 055
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		32 506 330	31 592 177
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 754 697	1 517 021
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	595 004	595 004
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	595 004	595 004
Erhållen ränta	192 639	219 988
Erlagd ränta	-397 216	-368 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 145 125	1 963 787
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	212 650	-175 551
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-278 864	-37 802
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-66 214	-213 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 078 911	1 750 434
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 096 034	-4 083 582
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 096 034	-4 083 582
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-360 000	-360 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-360 000	-360 000
Årets kassaflöde	622 877	-2 693 148
Likvida medel vid årets början	7 251 234	9 944 382
Likvida medel vid årets slut	7 874 111	7 251 234



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriven årsredovisning 2023.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under

räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 142 332	5 794 752
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	326 889	0
	Hyror lokaler	31 760	33 561
	Hyror garage och parkeringsplatser	448 304	460 853
	Hyror förbrukningsbaserad	0	492 306
	Övriga primära intäkter	43 864	55 175
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 993 149	6 836 647
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 993 149	6 836 647
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	47 169	0
	Övriga sekundära intäkter	75 986	190 077
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	123 155	190 077
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-938 290	-908 876
	Snö och halk-bekämpning	-66 341	-146 830
	Reparationer	-253 207	-208 275
	Planerat underhåll	-86 909	-90 625
	Försäkringsskador	-50 317	-47 169
	El	-450 209	-506 712
	Uppvärmning	-1 043 262	-952 743
	Vatten	-235 782	-195 910
	Sophämtning	-221 873	-212 247
	Fastighetsförsäkring	-164 208	-151 539
	Kabel-TV och bredband	-80 268	-64 448
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-278 190	-272 245
	Förvaltningsavtalskostnader	-488 921	-470 212
	Övriga driftkostnader	-183 447	-454 889
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 541 225	-4 682 721

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-23 421	-21 958
	Administrationskostnader	-27 487	-45 366
	Extern revision	-21 000	-15 450
	Medlemsavgifter	-58 000	-58 000
	Föreningsverksamhet	-20 705	-14 194
	Övriga förvaltningskostnader	-2 551	-4 317
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-153 165	-159 284
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-55 000	-53 500
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-3 000	-4 500
	Sociala avgifter	-11 212	-10 894
	Övriga personalkostnader	0	-800
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-72 212	-72 694
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-459 978	-459 978
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-135 026	-135 026
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-595 004	-595 004

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 935 147	30 935 147
	Ingående anskaffningsvärde mark	436 502	436 502
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	31 371 649	31 371 649
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 277 529	-11 817 551
	Årets avskrivningar	-459 978	-459 978
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-12 737 507	-12 277 529
	Utgående redovisat värde	18 634 142	19 094 120
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	82 000 000	82 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 496 000	1 496 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 688 000	2 688 000
	Summa	123 184 000	123 184 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 395 000	20 395 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	20 395 000	20 395 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	4 083 582	0
	Årets investeringar	1 096 034	4 083 582
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	5 179 616	4 083 582
	Avser installation av solceller. Samtliga anläggningar var driftsatta till sommaren 2024. Föreningen inväntar faktura för projektledning samt momsavdrag på investeringen. Investeringen kommer att aktiveras under 2025.		
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 774 111	2 751 234
	Övriga fordringar	7 775	234 798
	Summa Övriga fordringar	1 781 886	2 986 032

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	17 522	14 625
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	196 930	180 682
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	214 452	195 307

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,73%	2027-10-30	1 485 000	180 000
Swedbank Hypotek	2,66%	2025-11-25	5 200 000	0
Swedbank Hypotek	0,97%	2026-02-11	5 000 000	0
SEB	0,86%	2025-12-28	4 000 000	0
Stadshypotek	4,78%	2025-09-30	2 235 000	180 000
			17 920 000	360 000

Långfristig del	6 305 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	180 000
Lån som ska konverteras inom ett år	11 435 000
Kortfristig del	11 615 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	360 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 440 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,06%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	50 024	83 418
Summa Skatteskulder	50 024	83 418

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	6 430	4 370
Källskatt	29 512	29 194
Inre fond	746 988	814 865
Övriga kortfristiga skulder	11 113	15 708
Summa Övriga skulder	794 043	864 137

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	575 771	574 571
	Upplupna räntekostnader	62 561	12 953
	Övriga upplupna kostnader	18 000	164 523
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	656 332	752 047

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Berga i Linköping, org.nr. 722000-1197

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Berga i Linköping för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 Berga i Linköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christer Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

PETER LUNDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 19:54:34



BENGT WINDOLF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 10:45:43



ANDREAS HILDING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 14:10:31



ROLF Ö JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 16:29:48



MONICA MÖLLER-NORDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 08:39:40



CHRISTER ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 22:51:14



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 15:09:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

CHRISTER ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 22:49:44



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 15:09:29



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.