



# ÅRSREDOVISNING 2023

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 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-10.

Största leverantör är HSB, totalt under året uppgår köpta tjänster till 2 041 tkr.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	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. 2023-12-31.

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

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: Peter Lundberg, Bengt Windolf, Sören Brant samt Camilla Bekkhus.

Styrelsen har under året hållit 11 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: Cenneth Jarlbråten (sammanställande), Eva Larsson samt Anders Fröberg, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 34 medlemmar varav 30 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +6% 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.

Föreningen har antagit nya stadgar, normalstadgar 2023 för HSB bostadsrättsförening.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-21.

Föreningen har under året installerat solceller på fyra hus.

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

Omläggning av stenplattorna utanför samtliga loftgångshus.

Byte av takpapp på fyra hus.

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

Årtal	Ändamål
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	Ändamål
2024	Komplettering av belysningen i källargångarna samt nya ledlampor till alla förråd.
2025	Eventuell relining av rören under bottenplattan.
2026	Eventuell byte av värmecentral.
2027	Renovering av parkeringsdäcket.
2028	Byte av armaturer och isolering i garaget.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 175 och under året har det tillkommit 21 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 177.



## FLERÅRSÖVERSIKT

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

**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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	3 604 986	0	167 375	3 772 360
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 507 066</b>	<b>0</b>	<b>167 375</b>	<b>4 674 440</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 210 973	932 042	-167 375	4 975 640
Årets resultat, kr	932 042	-932 042	1 369 042	1 369 042
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 143 015</b>	<b>0</b>	<b>1 201 667</b>	<b>6 344 682</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>9 650 081</b>	<b>0</b>	<b>1 369 042</b>	<b>11 019 122</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 258 000 kr samt ianspråktagande skett med 90 625 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	5 143 015
Årets resultat, kr	1 369 042
Reservation till underhållsfond, kr	-258 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	90 625
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 344 682</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>6 344 682</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 839 745	6 297 191
Övriga rörelseintäkter	Not 3	186 979	242 691
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>7 026 724</b>	<b>6 539 881</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 133 965	-3 969 889
Underhåll enligt plan	Not 5	-90 625	-103 727
Övriga externa kostnader	Not 6	-617 414	-745 046
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-72 694	-69 160
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-595 004	-609 830
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-5 509 703</b>	<b>-5 497 652</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 517 020</b>	<b>1 042 229</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		220 613	78 417
Räntekostnader och liknande resultatposter		-367 832	-187 545
Övriga finansiella poster		-760	-1 060
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-147 979</b>	<b>-110 188</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 369 042</b>	<b>932 042</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	19 094 120	19 554 098
Inventarier och installationer	Not 10	731 394	866 420
Pågående nyanläggningar	Not 11	4 083 582	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 909 096</b>	<b>20 420 518</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 909 596</b>	<b>20 421 018</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-1 588	-5 170
Kundfordringar		2 831	0
Avräkningskonto HSB		2 751 234	1 944 382
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	234 798	81 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	195 307	179 113
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 182 582</b>	<b>2 199 554</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	4 500 000	8 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>4 500 000</b>	<b>8 000 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 682 582</b>	<b>10 199 554</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 592 177</b>	<b>30 620 572</b>



**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		902 080	902 080
Fond för yttre underhåll		3 772 360	3 604 986
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 674 440</u>	<u>4 507 066</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 975 640	4 210 973
Årets resultat		1 369 042	932 042
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>6 344 683</u>	<u>5 143 015</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>11 019 123</u></b>	<b><u>9 650 081</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	11 235 000	10 665 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>11 235 000</u>	<u>10 665 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	7 045 000	7 975 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	814 865	884 305
Leverantörsskulder		593 452	764 319
Aktuell skatteskuld	Not 18	83 418	46 440
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	49 272	43 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	752 047	591 658
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>9 338 055</u>	<u>10 305 491</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>20 573 055</u></b>	<b><u>20 970 491</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>31 592 177</u></b>	<b><u>30 620 572</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	1 517 020	1 042 229
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	595 004	609 830
	<u>2 112 025</u>	<u>1 652 059</u>
Erhållen ränta	220 613	78 417
Erlagd ränta	-367 832	-187 302
Övriga poster	-760	-1 060
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 964 045</u>	<u>1 542 114</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-176 176	114 902
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-37 436	48 439
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>1 750 433</u>	<u>1 705 455</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-4 083 582	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-4 083 582</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-360 000	-360 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-360 000</u>	<u>-360 000</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 693 149</b>	<b>1 345 455</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	9 944 382	8 598 927
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	7 251 233	9 944 382
	<u><b>-2 693 149</b></u>	<u><b>1 345 455</b></u>

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:	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 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
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	5 794 752	5 415 672
Hysesintäkt lokaler	33 561	34 792
Hysesintäkt garage och bilplatser	460 853	444 418
Konsumtionsavgift el	492 306	348 029
Övriga intäkter i verksamheten	3 982	4 326
Intäkt andrahandsupplåtelse	18 957	5 913
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	31 341	19 774
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 993	24 267
	<b>6 839 745</b>	<b>6 297 191</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	0	207 695
Elstöd	154 622	0
Övrigt	32 357	34 996
	<b>186 979</b>	<b>242 691</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-255 444	-320 111
El	-506 712	-743 998
Uppvärmning	-952 743	-878 748
Vatten	-195 910	-186 026
Renhållning	-212 247	-184 152
TV, bredband, iptelefoni	-64 448	-59 558
Förvaltningskostnader	-1 055 706	-971 880
Försäkringar	-151 539	-142 943
Fastighetsskatt	-272 245	-262 095
Övriga driftskostnader	-466 971	-220 377
	<b>-4 133 965</b>	<b>-3 969 889</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-90 625	-103 727
	<b>-90 625</b>	<b>-103 727</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-15 450	-14 100
Övriga förvaltningskostnader	-470 212	-574 810
Kostnader överlåtelse och panter	-33 490	-20 488
Föreningsverksamhet	-1 950	0
Kontorsutrustning och -material	-5 639	-5 620
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 238	-9 943
Förbrukningsinventarier	-14 193	-50 368
Medlemsavgifter HSB	-58 000	-58 000
Stämma och styrelse	-12 244	-11 717
	<b>-617 414</b>	<b>-745 046</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Arvode till styrelsen	-53 500	-50 500
Övriga arvoden	-4 500	-5 500
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-10 894	-10 160
Utbildning	-800	0
	<b>-72 694</b>	<b>-69 160</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-459 978	-474 804
Installationer och inventarier	-135 026	-135 026
	<b>-595 004</b>	<b>-609 830</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2083

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader 30 935 147 30 935 147

Ingående anskaffningsvärde mark 436 502 436 502

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 31 371 649 31 371 649****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -11 817 551 -11 342 747

Årets avskrivningar byggnader -459 978 -474 804

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -12 277 529 -11 817 551****Utgående redovisat värde****19 094 120 19 554 098**

Redovisade värden byggnader

18 657 618 19 117 596

Redovisade värden mark

436 502 436 502

**Fastighetsbeteckning: Labyrinten 1-3 & Ledfyren 1**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1963	82 000 000	37 000 000	119 000 000	119 000 000
Lokaler	1963	1 496 000	2 688 000	4 184 000	4 184 000
		<b>83 496 000</b>	<b>39 688 000</b>	<b>123 184 000</b>	<b>123 184 000</b>

Ställda säkerheter redovisas i Not 16

**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden 1 350 264 1 350 264

Utgående anskaffningsvärden 1 350 264 1 350 264

Ingående avskrivningar -483 843 -348 817

Årets avskrivningar -135 026 -135 026

Utgående avskrivningar -618 870 -483 843

**Utgående redovisat värde****731 394 866 420**

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

**Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Årets Investering 4 083 582 0

Utgående värde pågående nyanläggningar **4 083 582 0**

Årets investering avser installation av solceller. Arbetet är slutfört under 2023 och föreningen inväntar slutfaktura efter slutbesikning som kommer ske under första delen av 2024. Investeringen aktiveras först då.

**Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB 500 500

**500 500**

2023-12-31 2022-12-31

**Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	234 798	77 376
Övriga kortfristiga fordringar	0	3 853
	<b>234 798</b>	<b>81 229</b>

**Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	164 208	151 539
Förutbetald kabel-TV och bredband	16 474	13 574
Upplupna ränteintäkter	14 625	14 000
	<b>195 307</b>	<b>179 113</b>

**Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB	3,9	2024-02-28	4 500 000	8 000 000
			<b>4 500 000</b>	<b>8 000 000</b>

**Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		0,86%	2025-12-28	4 000 000	0
Stadshypotek		0,78%	2024-10-30	1 665 000	180 000
Stadshypotek		4,78%	2025-09-30	2 415 000	180 000
Swedbank Hypotek		4,87%	2024-01-01	5 200 000	0
Swedbank Hypotek		0,97%	2026-02-11	5 000 000	0
				<b>18 280 000</b>	<b>360 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **11 235 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 180 000

Lån som ska konverteras inom ett år 6 865 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 045 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,16%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 440 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 16 480 000

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning 20 395 000 20 395 000

**Summa ställda säkerheter** 20 395 000 20 395 000**Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	884 305	987 345
Uttag	-69 440	-103 040
	<b>814 865</b>	<b>884 305</b>

**Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	83 418	46 440
	<b>83 418</b>	<b>46 440</b>



	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Mervärdeskatt	4 370	4 470
Personalens källskatt	18 300	17 700
Arbetsgivaravgifter	10 894	10 160
Övriga kortfristiga skulder	15 708	11 439
	<b>49 272</b>	<b>43 769</b>
<b>Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna räntekostnader	12 953	12 587
Förutbetalda årsavgifter och hyror	574 571	565 271
Upplupen snöröjning	65 585	0
Revisionsarvode	15 000	13 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83 938	0
	<b>752 047</b>	<b>591 658</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Andreas Hilding

.....  
Bengt Windolf

.....  
Monica Möller-Nordh

.....  
Peter Lundberg

.....  
Rolf Ö Johansson

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

.....  
Christer Andersson  
Revisor vald av föreningsstämman

.....  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Berga 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 Berga 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 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 provar 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

Christer Andersson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-23 kl. 11:41:11



**BENGT WINDOLF**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 12:04:14



**ANDREAS HILDING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 08:27:20



**ROLF Ö JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 15:23:29



**MONICA MÖLLER-NORDH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 18:26:52



**CHRISTER ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 21:11:25



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 15:29:18



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-25 kl. 21:12:56



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 15:30:38



# 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 star något i årsredovisningen.