



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Beckasinen i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Beckasinen i Linköping med säte i Linköping org.nr. 722000-1312 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Beckasinen 11	1943-01-01	1943

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-02-29.

Antal	Benämning	Total yta m ²
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 370
3	lokaler (hyresrätt)	61
Totalt 48 objekt		2 431

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 25 st 2 rok, 7 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Annika Källgren	Ordförande	2023-09-13	
Mårten Hermansson	Ordförande	2022-06-14	2023-09-13
Annika Miciol	Ledamot	2022-06-14	2023-11-20
Weine Johansson	HSB ledamot	2022-04-19	
Christian Andersson	Ledamot	2022-06-14	
Johanna Franzén	Ledamot	2022-06-08	
Fredrik Koernig	Ledamot	2022-06-14	2023-05-24
Gustav Bramfalk	Ledamot	2022-06-14	
Hans Gunnarsson	Ledamot	2023-05-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Gunnarsson, Johanna Franzén, Christian Andersson och Gustav Bramfalk.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av Annika Källgren, Christian Andersson och Johanna Franzén.

Revisorer har varit: Mikael Larsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Marianne Angbratt (sammankallande), Jimmie Nikrandt samt Belinda Moor, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

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

Extrastämma hölls 2023-09-13. På extrastämman deltog 7 röstberättigade medlemmar. På extrastämman valdes en ny ordförande och föreningen antog nya stadgar. Stadgeändringen hade tidigare röstats igenom en gång under den ordinarie föreningsstämman.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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.

Årsavgifterna

Årsavgifterna var oförändrade under 2023. En höjning av avgiften med 10% sker 1 januari 2024.

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts.

- OVK har genomförts.
- Renovering av rökgaskanaler har utförts för två skorstenpipor.
- Installation av skyddshuvar på fyra skorstenar har utförts.
- De gamla soprummen i källaren har sanerats och målats.
- Trapphuset på Sturegatan 12 har reparerats efter en vattenskada.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

- Renovering av fasaden
- Byte av låssystem
- Byte av värmexlare
- Byte av termostatventiler
- Byte av torktumlare
- Målning av två källarlokal

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln och snöröjning sköts av HSB som också vi har ett jouravtal med.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via Tele2 och bredband via Telenor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts

- Separering av dagvatten från spillvatten - 2021
- Byte av källardörrar - 2018
- Renovering av entréer - 2017
- Byte av fönster och balkongdörrar - 2013
- Byte av säkerhetsdörrar - 2007
- Byte av rörstammar - 1995

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 11 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	144	211	198	117	226
Skuldsättning, kr/kvm	1 497	1 514	1 530	1 059	1 289
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 536	1 553	1 570	1 086	1 322
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	182	177	177	169	171
Årsavgifter, kr/kvm	699	699	685	672	658
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	91	92	94
Totala intäkter, kr/kvm	735	727	732	708	685
Nettoomsättning, tkr	1 767	1 758	1 716	1 714	1 667
Resultat efter finansiella poster, tkr	129	179	181	-288	269
Soliditet, %	51	50	49	54	53

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	62 980	0	0	62 980
Upplåtelseavgifter, kr	490 000	0	0	490 000
Underhållsfond, kr	898 099	0	75 378	973 477
S:a bundet eget kapital, kr	1 451 079	0	75 378	1 526 457
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 423 227	178 905	-75 378	2 526 754
Årets resultat, kr	178 905	-178 905	129 389	129 389
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 602 132	0	54 011	2 656 143
S:a eget kapital, kr	4 053 211	0	129 389	4 182 600

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 135 000 kr samt ianspråktagande skett med 59 622 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	2 602 132
Årets resultat, kr	129 389
Reservation till underhållsfond, kr	-135 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	59 622
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 656 143

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 656 143
------------------------------------	------------------

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	1 766 747	1 758 065
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 700	9 261
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 787 447	1 767 326
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 159 925	-1 024 768
Underhåll enligt plan	Not 5	-59 622	-146 304
Övriga externa kostnader	Not 6	-151 758	-130 525
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-81 399	-70 639
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-162 034	-186 988
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 614 739	-1 559 224
RÖRELSERESULTAT		172 708	208 102
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		16 107	4 875
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 426	-34 072
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-43 319	-29 197
ÅRETS RESULTAT		129 389	178 905

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	6 485 467	6 638 443
Inventarier och installationer	Not 10	18 111	27 169
Summa materiella anläggningstillgångar		6 503 578	6 665 612
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 504 078	6 666 112
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 518	0
Avräkningskonto HSB		1 157 394	923 153
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	6 646	5 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	24 908	23 342
Summa kortfristiga fordringar		1 190 466	952 286
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		1 690 466	1 452 286
SUMMA TILLGÅNGAR		8 194 544	8 118 398

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 980	62 980
Upplåtelseavgifter		490 000	490 000
Fond för yttre underhåll		973 477	898 099
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 526 457</u>	<u>1 451 079</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 526 754	2 423 227
Årets resultat		129 389	178 905
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 656 143</u>	<u>2 602 132</u>
Summa eget kapital		<u>4 182 600</u>	<u>4 053 211</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>0</u>	<u>2 778 199</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>0</u>	<u>2 778 199</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 639 178	901 375
Medlemmarnas inre fond	Not 16	29 918	29 918
Leverantörsskulder		147 717	203 327
Aktuell skatteskuld	Not 17	7 928	5 899
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	4 657	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	182 546	146 469
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>4 011 944</u>	<u>1 286 988</u>
Summa skulder		<u>4 011 944</u>	<u>4 065 187</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>8 194 544</u>	<u>8 118 398</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	172 708	208 102
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	162 034	186 988
	<u>334 742</u>	<u>395 090</u>
Erhållen ränta	15 357	4 000
Erlagd ränta	-56 572	-35 589
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>293 527</u>	<u>363 501</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 190	127
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-15 701	-8 407
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	274 637	355 221
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-40 396	-40 396
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-40 396	-40 396
ÅRETS KASSAFLÖDE	234 241	314 825
Likvida medel vid årets början	1 423 153	1 108 328
Likvida medel vid årets slut	<u>1 657 394</u>	<u>1 423 153</u>
	234 241	314 825

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.

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	1 656 012	1 656 012
Hysesintäkt lokaler	13 536	13 536
Hysesintäkt övrigt	6 312	6 186
Konsumtionsavgift el	0	294
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	67 500	67 500
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 607	5 606
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	17 780	8 931
	1 766 747	1 758 065
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	7 552	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 494	68
Medlemsbonus HSB	7 654	9 193
	20 700	9 261
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-167 105	-47 673
El	-35 108	-45 358
Uppvärmning	-344 139	-328 614
Vatten	-62 707	-57 407
Renhållning	-52 810	-47 166
TV, bredband, iptelefoni	-107 136	-105 942
Obligatoriska besiktningar	-72 375	0
Förvaltningskostnader	-165 671	-167 391
Försäkringar	-41 928	-43 151
Fastighetsskatt	-72 035	-68 885
Övriga driftskostnader	-38 913	-113 181
	-1 159 925	-1 024 768
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-59 622	-146 304
	-59 622	-146 304
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 500	-13 625
Övriga förvaltningskostnader	-85 720	-78 160
Kostnader överlåtelse och panter	-15 635	-11 547
Föreningsverksamhet	-461	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 500	-1 500
Förbrukningsinventarier	-8 821	0
Medlemsavgifter HSB	-18 000	-18 000
Stämma och styrelse	-11 122	-7 692
	-151 758	-130 525
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-59 008	-54 655
Övriga arvoden	-800	-1 200
Revisionsarvode	-1 200	-600
Sociala avgifter	-18 791	-14 184
Utbildning	-1 600	0
	-81 399	-70 639
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-152 976	-177 930
Installationer och inventarier	-9 058	-9 058
	-162 034	-186 988

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2063

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 12 019 010 12 019 010

Ingående anskaffningsvärde mark 73 500 73 500

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 12 092 510 12 092 510**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -5 454 067 -5 276 137

Årets avskrivningar byggnader -152 976 -177 930

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -5 607 043 -5 454 067**Utgående redovisat värde****6 485 467 6 638 443**

Redovisade värden byggnader

6 411 967 6 564 943

Redovisade värden mark

73 500 73 500

Fastighetsbeteckning: Beckasinen 11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1943	22 653 000	17 600 000	40 253 000	40 253 000
		22 653 000	17 600 000	40 253 000	40 253 000

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

Fastighetsinteckning 3 767 000 3 767 000

Summa ställda säkerheter 3 767 000 3 767 000**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden 90 575 90 575

Utgående anskaffningsvärden 90 575 90 575

Ingående avskrivningar

-63 406 -54 348

Årets avskrivningar

-9 058 -9 058

Utgående avskrivningar

-72 464 -63 406

Utgående redovisat värde**18 111 27 169**

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500 500

500 500**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

23 1 114

Övriga kortfristiga fordringar

6 623 4 677

6 646 5 791**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter

1 625 875

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

23 283 22 467

24 908 23 342

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
HSB Östergötland	3,9%	2024-02-29	500 000	500 000
			500 000	500 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,94%	2024-10-30	1 555 474	0
Stadshypotek		4,80%	2024-03-01	860 979	26 696
Stadshypotek		1,06%	2024-01-30	1 222 725	13 700
				3 639 178	40 396

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 3 639 178

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 639 178**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,27%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 161 584

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 437 198

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

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	29 918	29 918
	29 918	29 918

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	7 928	5 899
	7 928	5 899

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	2 274	0
Arbetsgivaravgifter	2 383	0
	4 657	0

2023-12-31

2022-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	6 707	3 853
Förutbetalda årsavgifter och hyror	164 339	130 616
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 500	12 000
	182 546	146 469

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Annika Källgren.....
Christian Andersson.....
Gustav Bramfalk.....
Hans Gunnarsson.....
Johanna Franzén.....
Weine Johansson

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

.....
Mikael Larsson*Revisor vald av föreningsstämman*.....
Niclas Wärenfeldt*Revisor utsedd av HSB Riksförbund*

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Beckasinen i Linköping, org.nr. 722000-1312

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Beckasinen 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 från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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 från BoRevisions 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 förtroendevalda 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 Beckasinen 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 från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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 föreningen vald revisor

Mikael Larsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANNIKA KÄLLGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 10:51:00



GUSTAV BRAMFALK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 14:34:50



CHRISTIAN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 13:49:43



HANS GUNNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 08:13:07



WEINE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 20:14:21



JOHANNA FRANZÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 00:03:51



MIKAEL LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 09:24:59



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 10:51:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MIKAEL LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 09:23:44



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 10:52:27



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.