



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsföreningen Axet 11 i Linköping
Org nr 769623-0478





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Axet 11 i Linköping med säte i Linköping org.nr. 769623-0478 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 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-01-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Axet 11	2011-06-01	1933

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2009
2	lägenheter (upplåtna med hyresrätt)	132
5	lokaler (hyresrätt)	497
12	p-platser	0
1	mc-plats	0
Totalt 60 objekt		2638

Föreningens lägenheter fördelas på: 29 st 1 rok, 9 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Linköping Axet GA:1	G:A		1791 / 100.01	Utfartsväg

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Patrik Nimberger Hansson	Ordförande	2023-05-26	
Patrik Nimberger Hansson	Ledamot	2021-06-01	
Oskar Sundström	Ordförande	2020-06-26	2023-05-26
Bo Lindborg	Ledamot	2018-05-24	2023-03-28
Göran Lundström	Ledamot	2022-06-01	
Ulf Craemer	Ledamot	2022-06-01	
Anna Johansson	Ledamot	2023-05-26	
Ida Andersson	HSB ledamot	2023-03-28	
Josefine Bolling	Ledamot	2022-06-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulf Craemer, Göran Lundström och Josefine Bolling.

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av Göran Lundström, Patrik Nimberger Hansson, Ulf Craemer och Josefine Bolling.

Revisorer har varit: Elwira Madeling med Oscar Sahlin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Oskar Sundström (sammankallande) och Joseph Milberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22 och extrastämma hölls 2023-08-24.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-24.

Årets resultat

Föreningen gör ett negativt resultat för året om - 272 820 kr. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 356 755 kr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen valt att höja årsavgiften, läs ovan.

Under året följande underhåll genomförts:

Föreningen har bytt undercentral för värmesystemet med moderniserad styrning samt kontinuerlig avgasning så att värmeproblem i lägenheter längst bort från pumpen inte ska ha störningar i värmeleverans.

Historiska underhåll:

Årtal	Ändamål
2022	Målning av trapphus, OVK-besiktning
2021	Byte tvättmaskin och torktumlare
2018	Byte av tryckkärl och renovering av en liten bit avloppstam
2017	Staket på innergården
2016	Tak till trappan i källarlokalen
2015	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
2014	Renovering av källargolv

Framtida underhåll:

Dräneringen kommer ske som planerat och det var ingen fuktskada kommande utifrån.

Under hösten har upphandling av solceller inkl installation av gemensam el genomförts. Avtal tecknades i början av 2024 och planerad installation blir efter sommaren.

Förberedelser har även gjorts för att byta ytterdörrar och låssystem under 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 24 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	135	167	192	220	190
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	84	319
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	110	418
Energikostnad, kr/kvm	159	149	142	127	131
Årsavgifter, kr/kvm	564	537	537	537	537
Årsavgifter/totala intäkter, %	70	70	70	70	71
Totala intäkter, kr/kvm	612	580	582	581	575
Nettoomsättning, tkr	1 594	1 509	1 513	1 504	1 504
Resultat efter finansiella poster, tkr	-273	-370	-322	-49	-127
Soliditet, %	99	99	99	99	97

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar,

kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	28 259 628	0	0	28 259 628
Upplåtelseavgifter, kr	4 568 108	0	0	4 568 108
Underhållsfond, kr	337 959	0	51 000	388 959
S:a bundet eget kapital, kr	33 165 695	0	51 000	33 216 695
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-812 347	-370 060	-51 000	-1 233 407
Årets resultat, kr	-370 060	370 060	-272 820	-272 820
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 182 407	0	-323 820	-1 506 227
S:a eget kapital, kr	31 983 288	0	-272 820	31 710 468

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 51 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-1 182 407
Årets resultat, kr	-272 820
Reservation till underhållsfond, kr	-51 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 506 227

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 506 227
------------------------------------	-------------------

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	1 594 159	1 509 282
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 814	20 900
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 614 973	1 530 182
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 030 328	-928 406
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-182 238
Övriga externa kostnader	Not 6	-126 757	-123 459
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-58 998	-52 174
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-629 575	-629 466
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-90 307	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 935 966	-1 915 742
RÖRELSERESULTAT		-320 993	-385 560
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		48 321	15 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		48 173	15 500
ÅRETS RESULTAT		-272 820	-370 060

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	29 577 052	30 005 056
Summa materiella anläggningstillgångar		29 577 052	30 005 056
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		29 577 552	30 005 556
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		953 490	841 311
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 319	3 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	125 546	116 494
Summa kortfristiga fordringar		1 082 355	961 297
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 500 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		2 582 355	2 461 297
SUMMA TILLGÅNGAR		32 159 907	32 466 853

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	28 259 628	28 259 628
Upplåtelseavgifter	4 568 108	4 568 108
Fond för yttre underhåll	388 959	337 959
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>33 216 695</u>	<u>33 165 695</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 233 407	-812 347
Årets resultat	-272 820	-370 060
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-1 506 226</u>	<u>-1 182 407</u>
Summa eget kapital	<u>31 710 469</u>	<u>31 983 288</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	307 334	350 603
Aktuell skatteskuld	Not 15 7 026	7 374
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 2 683	1 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 132 395	124 466
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>449 438</u>	<u>483 565</u>
Summa skulder	<u>449 438</u>	<u>483 565</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>32 159 907</u>	<u>32 466 853</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-320 993	-385 560
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	629 575	629 466
	<u>308 582</u>	<u>243 906</u>
Erhållen ränta	46 071	15 675
Erlagd ränta	-148	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>354 505</u>	<u>259 581</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 629	-7 020
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-34 127	237 399
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	313 750	489 960
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-201 571	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-201 571	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	112 179	489 960
Likvida medel vid årets början	2 341 311	1 851 351
Likvida medel vid årets slut	<u>2 453 490</u>	<u>2 341 311</u>
	112 179	489 960

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
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	1 132 572	1 078 584
Hysesintäkt bostäder	144 390	138 300
Hysesintäkt lokaler	165 840	162 096
Hysesintäkt garage och bilplatser	46 800	50 400
Hysesintäkt övrigt	600	600
Konsumtionsavgift värme	4 800	4 800
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	63 000	63 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	18 081	1 612
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	18 076	9 890
	1 594 159	1 509 282
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	14 114	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 065	15 668
Medlemsbonus HSB	4 635	5 231
	20 814	20 900
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-47 427	-28 539
El	-74 467	-74 969
Uppvärmning	-281 420	-255 307
Vatten	-63 254	-63 361
Renhållning	-57 405	-58 230
TV, bredband, iptelefoni	-80 325	-84 661
Obligatoriska besiktningar	-38 588	-23 483
Förvaltningskostnader	-181 326	-124 296
Försäkringar	-92 663	-84 211
Fastighetsskatt	-76 468	-73 528
Övriga driftskostnader	-36 985	-57 821
	-1 030 328	-928 406
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	0	-182 238
	0	-182 238
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 763	-10 346
Övriga förvaltningskostnader	-77 811	-72 521
Kostnader överlåtelse och panter	-18 798	-9 416
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-231	-207
Förbrukningsinventarier	0	-5 028
Medlemsavgifter HSB	-16 800	-16 800
Stämma och styrelse	-1 354	-9 142
	-126 757	-123 459
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-38 900	-34 900
Övriga arvoden	-2 800	-2 800
Revisionsarvode	-4 000	-2 000
Sociala avgifter	-13 298	-12 474
	-58 998	-52 174
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-629 575	-629 466
	-629 575	-629 466

2023-01-01
2023-12-312022-01-01
2022-12-31**Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER**

Restvärdeavskrivning fastighet

-90 307

-90 307

0

0

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2053

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

23 030 717

23 030 717

Årets investering byggnader

291 878

0

Årets försäljning, utrangering byggnad

-371 472

0

Ingående anskaffningsvärde mark

12 817 000

12 817 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

35 768 123

35 847 717

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-5 842 661

-5 213 195

Årets försäljning, utrangering byggnad

281 165

0

Årets avskrivningar byggnader

-629 575

-629 466

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-6 191 071

-5 842 661

Utgående redovisat värde

29 577 052

30 005 056

Redovisade värden byggnader

16 760 052

17 188 056

Redovisade värden mark

12 817 000

12 817 000

Fastighetsbeteckning: Axet 11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder/lokaler hyreshus	1933	22 373 000	16 400 000	38 773 000	38 773 000
		22 373 000	16 400 000	38 773 000	38 773 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

13 583 000

13 583 000

varav i eget förvar

13 583 000

13 583 000

Summa ställda säkerheter

0

0

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

2 417

0

Övriga kortfristiga fordringar

902

3 492

3 319

3 492

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter

4 875

2 625

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

120 671

113 869

125 546

116 494

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
HSB Östergötland	3,9%	2024-02-29	1 500 000	1 500 000
			1 500 000	1 500 000

	2023-12-31	2022-12-31
Not 15 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	7 026	7 374
	7 026	7 374
Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	561	0
Övriga kortfristiga skulder	2 122	1 122
	2 683	1 122
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Förutbetalda årsavgifter och hyror	120 895	113 966
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 500	10 500
	132 395	124 466

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anna Johansson

.....
Göran Lundström

.....
Ida Andersson

.....
Josefine Bolling

.....
Patrik Nimberger Hansson

.....
Ulf Craemer

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

.....
Elwira Madeling
Revisor vald av föreningsstämman

.....
Niclas Wärenfeldt
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Axet 11 i Linköping, org.nr. 722000-1296

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Axet 11 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 uppger, 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 Axet 11 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 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. Revisor 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

69623-0478
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elwira Madeling
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Axet 11 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PATRIK NIMBERGER HANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 21:18:27



ULF CRAEMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 21:48:39



GÖRAN LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 17:10:46



ANNA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 13:27:57



IDA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 12:54:57



JOSEFINE BOLLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 21:57:05



ELWIRA MADELING

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 08:37:42



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 23:32:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Axet 11 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELWIRA MADELING

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 08:36:53



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 23:33:53



HSB – där möjligheterna bor

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.