



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Bofinken i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Bofinken i Linköping med säte i Linköping org.nr. 722000-1296 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bofinken 6	1945-01-01	1945

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1278
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	204
14	p-platser	0
Totalt 34 objekt		1482

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 8 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Göran Larsson	Ordförande	1900-01-01	2023-05-17
Göran Larsson	Suppleant	2023-05-17	
Hanna Holmgren	Ordförande	2023-05-17	
Hanna Holmgren	Ledamot	2019-05-20	
Lillian Gagnefjord	Ledamot	2022-05-22	2023-05-17
Tommy Sylvan	HSB ledamot	2017-05-24	
Annika Jacobson	Ledamot	2023-05-17	
Annika Jacobson	Suppleant	2022-05-22	2023-05-17
Fredrik Ström	Ledamot	2022-05-22	
Monika Felix	Ledamot	2023-05-17	
Monika Felix	Suppleant	2022-05-22	2023-05-17
Conny Bergqvist	Suppleant	2023-05-17	

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av Fredrik Ström och Hanna Holmgren.

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

Valberedning har varit: Ann-Louise Holmgren (sammankallande) och Miriam Gårdstrand Carlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-17.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +20% 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.

Installation av individuell mätning av elen, IMD har installerats under räkenskapsåret.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Utbyte av lägenhetsdörrar samt låssystem, också samtliga övriga låscylindrar bytta varför endast en nyckel behövs. Installation av postboxar i entreplan. Underhållsbehandling av sophus och cykelförråd.
2021	- Underhållsmålning av fönster utvändigt - Underhållsspolning av stammar - OVK besiktning
2020	• Utökning av bilparkeringsplatser och cykelplatser • Nytt 3 årigt bredbandsavtal tecknat med Telenor • Energibesiktning gjord • Relining av avloppsrör och brunnar i källarplan
2019	• Avslutande målning av balkonger invändigt • Utbyte av automatisk dörröppnare • Formklippning av häckar och buskar - Anslutning till HSB underhållsplan med återföljande besiktning
2018	• Invändig målning av balkonger samt mellanväggar • Utbyte av låskolvar i samtliga entredörrar och dörrar till förråd och källare • Ombyggnad av torkrum samt ny avfuktare • Borttagning av gammal mangel • Ombyggnad av mangelrum till övernattningsrum - Byte av fjärrvärmeväxlare med tillhörande delar
2017	- Målning av skorstenar samt lagning av plattform på taket
2016	Installerat överlastningsskydd till hissen • Snålspolande vattenkranar installerade vid alla tappställen • Ombyggnad av fönster till dörr samt trappa till lgh 18 • Stenlagt gräsremsan utanför häcken vid parkeringen - Ersatt grusgången vid rundeln med gräsmatta

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

Årtal	Ändamål
2024	- Underhåll av trapphus i form av målning, belysning mm
2024	- Byte styrsystem Hiss - Tvättmaskiner
2027	- OVK besiktning
2029	- Målning fönster utvändigt
2030	- Utvändigt underhåll takfot, hängrännor, puts mm förmodligen tidigare läggs vissa av dessa åtgärder

MEDLEMSINFORMATION

Under året har en bostadsrätt överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit en medlem.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	106	114	87	95	113
Energikostnad, kr/kvm	204	176	175	164	170
Årsavgifter, kr/kvm	548	498	484	474	474
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	86	86	86	80
Totala intäkter, kr/kvm	647	583	565	548	595
Nettoomsättning, tkr	941	849	824	797	796
Resultat efter finansiella poster, tkr	103	16	-88	31	118
Soliditet, %	84	85	87	86	86

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	25 715	0	0	25 715
Upplåtelseavgifter, kr	184 005	0	0	184 005
Underhållsfond, kr	416 354	0	55 000	471 354
S:a bundet eget kapital, kr	626 074	0	55 000	681 074
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	730 778	15 974	-55 000	691 751
Årets resultat, kr	15 974	-15 974	103 176	103 176
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	746 752	0	48 176	794 927
S:a eget kapital, kr	1 372 826	0	103 176	1 476 001

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 55 000 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	746 751
Årets resultat, kr	103 176
Reservation till underhållsfond, kr	-55 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	794 927

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	794 927
------------------------------------	----------------

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	940 555	848 652
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 737	14 907
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		958 292	863 559
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-693 739	-600 175
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-114 882
Övriga externa kostnader	Not 6	-79 717	-68 156
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-27 613	-26 513
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-54 137	-37 585
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-1 900
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-855 207	-849 211
RÖRELSERESULTAT		103 086	14 349
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		90	1 625
SUMMA FINANSIELLA POSTER		90	1 625
ÅRETS RESULTAT		103 176	15 974

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	1 169 564	1 218 532
Inventarier och installationer	Not 11	98 218	0
Pågående nyanläggningar	Not 12	17 578	20 337
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		1 285 360	1 238 869
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		1 285 860	1 239 369
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		391 814	339 255
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	34 764	3 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	38 567	28 900
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		465 145	371 939
Summa omsättningstillgångar		465 145	371 939
SUMMA TILLGÅNGAR		1 751 005	1 611 307

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	25 715	25 715
Upplåtelseavgifter	184 005	184 005
Fond för yttre underhåll	471 354	416 354
Summa bundet eget kapital	681 074	626 074

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	691 751	730 778
Årets resultat	103 176	15 974
Summa fritt eget kapital	794 927	746 751

Summa eget kapital

1 476 001**1 372 825**

Skulder

Kortfristiga skulder

Medlemmarnas inre fond	Not 16	3 690	3 690
Leverantörsskulder		131 849	118 180
Aktuell skatteskuld	Not 17	2 912	1 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	136 553	114 960
Summa kortfristiga skulder		275 004	238 482

Summa skulder

275 004**238 482**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 751 005**1 611 307**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	103 086	14 349
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	54 137	37 585
	<u>157 223</u>	<u>51 934</u>
Erhållen ränta	90	2 325
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>157 313</u>	<u>54 259</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 648	-4 689
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	36 552	38 235
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>153 217</u>	<u>87 804</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-463 292
Investeringar i maskiner/inventarier	-100 658	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-100 658</u>	<u>-463 292</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	52 559	-375 488
Likvida medel vid årets början	339 255	714 743
Likvida medel vid årets slut	<u>391 814</u>	<u>339 255</u>
	52 559	-375 488

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:	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.

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	685 644	623 256
Årsavgifter lokaler	126 516	115 008
Hysesintäkt garage och bilplatser	73 080	73 017
Hysesintäkt övrigt	1 650	1 200
Konsumtionsavgift el	11 653	0
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	27 000	27 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	12 733	2 407
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 279	6 764
	940 555	848 652
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	6 771	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	10 042	13 613
Medlemsbonus HSB	924	1 294
	17 737	14 907
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-66 861	-18 974
El	-55 175	-33 485
Uppvärmning	-216 372	-196 799
Vatten	-30 227	-30 351
Renhållning	-25 182	-22 520
TV, bredband, iptelefoni	-27 000	-27 000
Hissar serviceavtal & besiktning	-10 139	-17 362
Förvaltningskostnader	-141 920	-134 882
Försäkringar	-22 150	-20 987
Fastighetsskatt	-43 832	-42 572
Övriga driftskostnader	-54 882	-55 241
	-693 739	-600 175
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	0	-114 882
	0	-114 882
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 125	-9 625
Övriga förvaltningskostnader	-45 558	-42 957
Kostnader överlåtelse och panter	-3 486	-5 553
Föreningsverksamhet	-2 765	0
Förbrukningsinventarier	-6 434	0
Medlemsavgifter HSB	-8 000	-8 000
Stämma och styrelse	-2 350	-2 021
	-79 717	-68 156
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-19 998	-20 998
Revisionsarvode	-1 400	-1 300
Sociala avgifter	-6 215	-4 215
	-27 613	-26 513
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-34 999	-23 616
Markanläggningar	-13 969	-13 969
Installationer och inventarier	-5 169	0
	-54 137	-37 585

2023-01-01
2023-12-312022-01-01
2022-12-31

Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER

Restvärdeavskrivning

0

0

-1 900

-1 900

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2065

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

2 620 044

2 169 553

Årets försäljning, utrangering byggnad

0

-8 500

Årets investering byggnader

0

458 991

Ingående anskaffningsvärde mark

27 200

27 200

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

279 375

279 375

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**2 926 619****2 926 619****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-1 678 985

-1 661 969

Årets försäljning, utrangering byggnad

0

6 600

Årets avskrivningar byggnader

-34 999

-23 616

Ingående avskrivningar markanläggningar

-29 102

-15 133

Årets avskrivningar markanläggningar

-13 969

-13 969

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-1 757 055****-1 708 087****Utgående redovisat värde****1 169 564****1 218 532**

Redovisade värden byggnader

906 060

941 059

Redovisade värden mark

27 200

27 200

Redovisade värden markanläggningar

236 304

250 273

Fastighetsbeteckning: Bofinken 6**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder/lokaler hyreshus

1945

13 233 000

10 090 000

23 323 000

23 323 000

13 233 000**10 090 000****23 323 000****23 323 000****Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

541 000

541 000

varav i eget förvar

-541 000

-541 000

Summa ställda säkerheter**0****0****Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Årets investeringar

103 387

0

Utgående anskaffningsvärden

103 387

0

Årets avskrivningar

-5 169

0

Utgående avskrivningar

-5 169

0

Utgående redovisat värde**98 218****0**

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar

20 337

16 036

Årets Investering

126 475

4 301

Omklassificering till Byggnader och mark

-129 234

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

17 578**20 337**

Pågående nyanläggningar avser målning trapphus mm. Beräknas blir klart 2024.

	2023-12-31	2022-12-31
Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500
Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	8 917	2 489
Övriga kortfristiga fordringar	25 847	1 294
	34 764	3 783
Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 567	28 900
	38 567	28 900
Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	3 690	3 690
	3 690	3 690
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	2 912	1 652
	2 912	1 652
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Förutbetalda årsavgifter och hyror	96 553	77 260
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 000	37 700
	136 553	114 960

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Annika Jacobson

.....
Fredrik Ström

.....
Hanna Holmgren

.....
Monika Felix

.....
Tommy Sylvan

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

.....
Ove Jonsson

Revisor vald av föreningsstämman

.....
Niclas Wärenfeldt

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bofinken 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 revisionssed 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 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

Ove Jonsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

HANNA HOLMGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 07:53:14



TOMMY SYLVAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 18:47:40



MONIKA FELIX

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 17:10:10



ANNIKA JACOBSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 18:35:43



FREDRIK STRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 17:56:48



OVE JONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:28:58



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 20:43:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

OVE JONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:32:54



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 20:44:41



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.