



ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	204
15	p-platser	0
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1278
Totalt 35 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	2016-05-11	
Lillian Gagnefjord	Ledamot	2022-05-22	
Lillian Gagnefjord	Suppleant	2020-06-07	2022-05-22
Tommy Sylvan	HSB Ledamot	2017-05-24	
Alexander Lesnovski	Ledamot	2021-06-08	2022-05-22
Fredrik Ström	Ledamot	2022-05-22	
Magnus Oliveira Andersson	Ledamot	2020-06-07	2022-05-22
Hanna Holmgren	Ledamot	2019-05-20	
Annika Jacobson	Suppleant	2022-05-22	
Monika Felix	Suppleant	2022-05-22	
Andréas Esping	Suppleant	2021-06-08	2022-05-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamoten Hanna Holmgren samt suppleanterna Monika Felix och Annika Jacobson.

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Göran Larsson och Fredrik Ström, två i förening.

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

Valberedning har varit: Ann-Louise Holmgren (sammankallande), Annika Åshäll Larsson samt Miriam Gårdstrand Carlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-11-21.

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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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
2023	- 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 4 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	114	87	93	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	176	175	164	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	405	420	390	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	498	484	474	464	455
Totala intäkter, kr/kvm	583	565	548	0	0
Nettoomsättning, tkr	849	836	810	796	780
Resultat efter finansiella poster, tkr	16	-88	29	118	-128
Soliditet, %	85	87	86	86	79

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	184 005	0	0	184 005
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	423 236	0	-6 882	416 354
S:a bundet eget kapital, kr	632 956	0	-6 882	626 074
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	811 852	-87 956	6 882	730 778
Årets resultat, kr	-87 956	87 956	15 974	15 974
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	723 896	0	22 856	746 752
S:a eget kapital, kr	1 356 852	0	15 974	1 372 826

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 108 000 kr samt ianspråktagande skett med 114 882 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	723 896
Årets resultat, kr	15 974
Reservation till underhållsfond, kr	-108 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	114 882
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	746 752

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	746 752

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	848 652	823 585
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 907	14 386
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		863 559	837 971
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-600 175	-622 258
Underhåll enligt plan	Not 5	-114 882	-178 990
Övriga externa kostnader	Not 6	-68 156	-63 821
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-26 513	-25 606
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-37 585	-37 585
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-1 900	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-849 211	-928 260
RÖRELSERESULTAT		14 349	-90 290
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 625	2 333
SUMMA FINANSIELLA POSTER		1 625	2 333
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		15 974	-87 957
ÅRETS RESULTAT		15 974	-87 957

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	1 218 532	799 026
Pågående nyanläggningar	Not 11	20 337	16 036
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 238 869</u>	<u>815 062</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 239 369</u>	<u>815 562</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Östergötland		339 255	414 743
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 783	257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	28 900	28 437
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>371 939</u>	<u>443 437</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>0</u>	<u>300 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>371 939</u>	<u>743 437</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 611 307</u>	<u>1 558 999</u>

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	25 715	25 715
Upplåtelseavgifter	184 005	184 005
Fond för yttre underhåll	416 354	423 236
<i>Summa bundet eget kapital</i>	626 074	632 956
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	730 778	811 852
Årets resultat	15 974	-87 957
<i>Summa fritt eget kapital</i>	746 751	723 896
Summa eget kapital	1 372 825	1 356 852
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Medlemmarnas inre fond	Not 16	3 690
Leverantörsskulder		118 180
Aktuell skatteskuld	Not 17	1 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	114 960
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	238 482	202 147
Summa skulder	238 482	202 147
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 611 307	1 558 999

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	14 349	-90 290
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	37 585	37 585
	51 934	-52 705
Erhållen ränta	2 325	1 925
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	54 259	-50 780
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 689	-654
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	36 335	-26 334
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	85 904	-77 768
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-463 292	-16 036
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-463 292	-16 036
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-377 388	-93 803
Likvida medel vid årets början	714 743	808 546
Likvida medel vid årets slut	337 355	714 743
	-377 388	-93 803

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	623 256	605 124
Årsavgifter lokaler	115 008	111 648
Hysesintäkt garage och bilplatser	73 017	72 601
Hysesintäkt övrigt	1 200	1 500
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	27 000	27 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 407	3 573
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 764	2 139
	848 652	823 585
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övriga primära intäkter och ersättningar	13 613	12 890
Medlemsbonus HSB Ostergötland	1 294	1 496
	14 907	14 386
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-18 974	-58 223
El	-33 485	-24 065
Uppvärmning	-196 799	-203 042
Vatten	-30 351	-32 123
Renhållning	-22 520	-21 892
TV, bredband, iptelefoni	-27 000	-27 000
Obligatoriska besiktningar	0	-4 097
Hissar serviceavtal & besiktning	-17 362	-12 122
Förvaltningskostnader	-134 882	-122 852
Försäkringar	-20 987	-20 083
Fastighetsskatt	-42 572	-41 122
Övriga driftskostnader	-55 241	-55 637
	-600 175	-622 258
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-114 882	-178 990
	-114 882	-178 990
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-9 625	-8 875
Övriga förvaltningskostnader	-42 957	-41 518
Kostnader överlåtelse och panter	-5 553	-1 666
Föreningsverksamhet	0	-1 507
Förbrukningsinventarier	0	-249
Medlemsavgifter HSB	-8 000	-8 000
Stämma och styrelse	-2 021	-2 006
	-68 156	-63 821
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-20 998	-19 998
Revisionsarvode	-1 300	-1 100
Sociala avgifter	-4 215	-4 508
	-26 513	-25 606
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-23 616	-23 616
Markanläggningar	-13 969	-13 969
	-37 585	-37 585
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Restvärdeavskrivning	-1 900	0
	-1 900	0

2022-12-31

2021-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2065

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

2 169 553

2 169 553

Årets försäljning, utrangering byggnad

-8 500

0

Årets investering byggnader

458 991

0

Ingående anskaffningsvärde mark

27 200

27 200

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

279 375

279 375

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**2 926 619****2 476 128****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-1 661 969

-1 638 353

Årets försäljning, utrangering byggnad

6 600

0

Årets avskrivningar byggnader

-23 616

-23 616

Ingående avskrivningar markanläggningar

-15 133

-1 164

Årets avskrivningar markanläggningar

-13 969

-13 969

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-1 708 087****-1 677 102****Utgående redovisat värde****1 218 532****799 026**

Redovisade värden byggnader

941 059

507 584

Redovisade värden mark

27 200

27 200

Redovisade värden markanläggningar

250 273

264 242

Fastighetsbeteckning: Bofinken 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder/lokaler hyreshus	1945	13 233 000	10 090 000	23 323 000	22 086 000
		13 233 000	10 090 000	23 323 000	22 086 000

Ställda säkerheter**2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckning

541 000

541 000

varav i eget förvar

-541 000

-541 000

Summa ställda säkerheter**0****0****Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar

16 036

0

Årets Investering

4 301

16 036

Utgående värde pågående nyanläggningar

20 337**16 036**

Pågående nyanläggningar avser installationer av IMD. Och planeras vara klart våren 2023. Till en total utgift av ca 125 000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 10 år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB Östergötland

500

500

500**500****Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

2 489

257

Övriga kortfristiga fordringar

1 294

0

3 783**257**

	2022-12-31	2021-12-31
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Upplupna ränteintäkter	0	700
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 900	27 737
	28 900	28 437
Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR		
HSB Östergötland	0	300 000
	0	300 000
Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	3 690	3 690
	3 690	3 690
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	1 652	2 345
	1 652	2 345
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Förutbetalda årsavgifter och hyror	77 260	64 441
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 700	37 000
	114 960	101 441
Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.		
Föreningen har ett beviljat lån om 500 000 kr som kommer att utbetalas när arbetena avseende IMD installation av eldebitering i lägenheterna startar. Troligt under början av 2023.		

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Fredrik Ström

.....
Göran Larsson

.....
Hanna Holmgren

.....
Lillian Gagnefjord

.....
Tommy Sylvan

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

BoRevision i Sverige AB

.....
Ove Jonsson
Revisor vald av föreningsstämman

.....
Josefine Wiebe
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 2022.

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 2022 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. Revisorerans 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. 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 2022 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ove Jonsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Bofinken i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 13:22:18



HANNA HOLMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 17:35:59



LILLIAN GAGNEFJORD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-12 kl. 10:39:28



TOMMY SYLVAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 11:46:21



FREDRIK STRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 11:33:17



OVE JONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 08:40:57



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 17:21:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-03-20 kl. 08:39:06



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 17:21:40



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 stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.