



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB bnf Berg i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Berg i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716426-2870 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 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
V Klosters Berg 3:47	1993-01-01	1993

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2680
1	p-platser	0
Totalt 31 objekt		2680

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 14 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Garmert	Ordförande	2019-06-16	2023-02-28
Barbro Bylund	Ledamot	2018-05-01	2022-07-07
Eva Karlsson	Ledamot	2021-09-15	
Patrick Ydrems	Ledamot	2020-08-18	
Anna Hansson	Ledamot	2019-07-16	
Anders Filipsson	Ledamot	2018-05-01	
Sofia Tjäder	Ledamot	2022-07-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann Hansson, Patrick Ydrems samt Ewa Karlsson.



Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Barbro Bylund, Eva Karlsson, Anna Hansson, Anders Garmert.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Johanna Nordmyr med Catharina Gustafsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Gunnar Lindqvist (sammanställande) och Torgny Tiljander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

Årets resultat

Årets resultat uppgår till - 105 895 kr. Det negativa resultatet beror främst på att föreningen under 2022 har haft stora kostnader för underhåll.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +6%.

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.

Åtgärder utförda under 2022:

Gungställning i lekplats utbytt

Sanden i sandlådan tvättad/bytt

Staket runt lekplatsen utbytt

Staket på baksidan av Blackbäcksvägen 42,44,54,56 utbytt

Spolning av dagvattenledningar

Inspektion av dagvattenledningar

Uppgrävning och åtgärd på dagvattenledning mellan Blackbäcksvägen 20 och 38

Utbyte av luftvärmepump Blackbäcksvägen 4 och 8

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Har inte tillgång till äldre händelser än dom som ligger digitalt dvs from 2015

Då föreningen startades 1993 finns mycket historiskt underhåll utfört men information om det är ej något som jag har tillgång till.

Årtal	Ändamål
2015	Målning och reparation staket runt lekpark Påfyllning av sand i lekpark Säkerhetsåtgärder i lekpark Röjning av slänt mot blackbäcken
2016	Byte 16st Luft-luft värmepumpar Reparation och målning av staket mot Stjärnorpsvägen
2017	Byte av 14st Luft-luft värmepumpar Rengöring av im-kanaler Service av pannor/värmesystem Lekplatsbesiktning Byte staket Blackbäcksvägen 10 Radonmätning på två fastigheter 1s enplans och 1st tvåplans Taktvätt/behandling på samtliga byggnader
2018	Röjning av slänt mot Blackbäcken Beskrning av träd längs blackbäcksvägen Upprustning av föreningens boulle-bana
2019	Energideklaration
2020	Röjning av slänt mot Blackbäcken
2021	Röjning av slänt mot Blackbäcken Lekplatsbesiktning Monterat uppvärmda avrinningskärl för kondens under luftvärmepumpar Service luftvärmepumpar/pannor

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

Föreningen kommer få en stor investering i utbytet av värme/ventilationssystemet i byggnaderna, detta har inte funnits med i planen tidigare och har inte varit något vi räknat med. Pga detta kommer nog några av dom planerade underhållspunkter som inte känns så akuta skjutas fram några år i taget.

Årtal	Ändamål
2023	Påbörja byte av fläktsystem Putsning av socklar eventuellt
2025	Byte flera fläktsystemsenheter Målning dörrar/vindskivor/div trädetaljereventuellt
2027	Byte flera fläktsystemsenheter

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	277	313	308	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 994	6 067	6 139	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	10	0	0
Energikostnad, kr/kvm	22	23	24	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	283	247	242	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	675	637	637	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	722	683	683	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 932	1 828	1 825	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-106	277	342	0	0
Soliditet, %	28	28	27	0	0

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 693 996	0	0	2 693 996
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 552 340	0	-343 425	2 208 916
S:a bundet eget kapital, kr	5 246 336	0	-343 425	4 902 912
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	890 476	276 712	343 425	1 510 611
Årets resultat, kr	276 712	-276 712	-105 895	-105 895
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 167 188	0	237 530	1 404 716
S:a eget kapital, kr	6 413 524	0	-105 895	6 307 628

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 108 000 kr samt ianspråktagande skett med 451 424 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	1 167 187
Årets resultat, kr	-105 895
Reservation till underhållsfond, kr	-108 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	451 424
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 404 716

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 404 716

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	1 931 637	1 827 758
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 076	3 826
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 934 713	1 831 583
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-759 501	-660 990
Underhåll enligt plan	Not 5	-451 424	-78 400
Övriga externa kostnader	Not 6	-100 294	-98 542
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-86 464	-84 802
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-482 466	-482 471
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 880 150	-1 405 206
RÖRELSERESULTAT		54 564	426 378
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		18 267	7 292
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 726	-156 823
Övriga finansiella poster	Not 9	0	-135
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-160 459	-149 666
ÅRETS RESULTAT		-105 895	276 712

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	20 078 785	20 538 751
Inventarier och installationer	Not 11	90 000	112 500
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>20 168 785</u>	<u>20 651 251</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>20 169 285</u>	<u>20 651 751</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		635 404	696 208
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	19 312	9 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	63 501	60 052
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>718 217</u>	<u>765 427</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 000 000	1 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 000 000</u>	<u>1 500 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 718 217</u>	<u>2 265 427</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 887 502</u>	<u>22 917 178</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 693 996	2 693 996
Fond för yttre underhåll		2 208 916	2 552 340
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 902 912</u>	<u>5 246 336</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 510 611	890 476
Årets resultat		-105 895	276 712
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 404 716</u>	<u>1 167 187</u>
Summa eget kapital		<u>6 307 628</u>	<u>6 413 523</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>10 548 750</u>	<u>10 886 250</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>10 548 750</u>	<u>10 886 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	5 515 000	5 372 500
Medlemmarnas inre fond	Not 17	14 806	14 806
Leverantörsskulder		288 134	51 267
Aktuell skatteskuld	Not 18	22 746	12 246
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	1 843	1 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	188 596	164 743
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>6 031 125</u>	<u>5 617 405</u>
Summa skulder		<u>16 579 875</u>	<u>16 503 655</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 887 502</u>	<u>22 917 178</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	54 564	426 378
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	482 466	482 471
	<u>537 030</u>	<u>908 849</u>
Erhållen ränta	17 392	5 250
Erlagd ränta	-166 764	-169 655
Övriga poster	0	-135
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>387 658</u>	<u>744 309</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 719	-3 529
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	259 258	5 244 501
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>634 196</u>	<u>5 985 281</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-195 000	-5 567 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-195 000</u>	<u>-5 567 500</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	439 196	417 781
Likvida medel vid årets början	2 196 208	1 778 427
Likvida medel vid årets slut	<u>2 635 404</u>	<u>2 196 208</u>
	439 196	417 781

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 BFNAR 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
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.

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 kr6 612 549

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	1 809 048	1 706 592
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	108 720	108 720
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 247	7 134
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 622	5 312
	<u>1 931 637</u>	<u>1 827 758</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Medlemsbonus	3 076	3 826
	<u>3 076</u>	<u>3 826</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-65 082	-27 233
El	-13 931	-13 318
Vatten	-45 022	-49 602
Renhållning	-65 996	-60 802
TV, bredband, iptelefoni	-108 720	-92 057
Förvaltningskostnader	-80 886	-77 590
Försäkringar	-39 307	-37 389
Fastighetsskatt	-266 220	-255 720
Övriga driftskostnader	-74 336	-47 279
	<u>-759 501</u>	<u>-660 990</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-451 424	-78 400
	<u>-451 424</u>	<u>-78 400</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 050	-9 825
Övriga förvaltningskostnader	-62 659	-68 287
Kostnader överlåtelse och panter	-7 208	-7 369
Föreningsverksamhet	-589	-1 061
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-800	0
Medlemsavgifter HSB	-12 000	-12 000
Stämman och styrelse	-5 989	0
	<u>-100 294</u>	<u>-98 542</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-27 586	-26 836
Vicevärdsarvode	-36 000	-36 000
Övriga arvoden	-2 548	-1 548
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
Sociala avgifter	-19 330	-19 418
	<u>-86 464</u>	<u>-84 802</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-459 966	-459 971
Installationer och inventarier	-22 500	-22 500
	<u>-482 466</u>	<u>-482 471</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	0	-135
	<u>0</u>	<u>-135</u>

2022-12-31 2021-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2113

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

30 704 769

30 704 769

Ingående anskaffningsvärde mark

656 400

656 400

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**31 361 169****31 361 169****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-10 822 418

-10 362 447

Årets avskrivningar byggnader

-459 966

-459 971

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-11 282 384****-10 822 418****Utgående redovisat värde****20 078 785****20 538 751**

Redovisade värden byggnader

19 422 385

19 882 351

Redovisade värden mark

656 400

656 400

Fastighetsbeteckning: Vreta Klosters Berg 3:47

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1993	28 530 000	22 692 000	51 222 000	51 222 000
		28 530 000	22 692 000	51 222 000	51 222 000

Ställd säkerhet redovisas i Not 16

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

225 000

225 000

Utgående anskaffningsvärden

225 000

225 000

Ingående avskrivningar

-112 500

-90 000

Årets avskrivningar

-22 500

-22 500

Utgående avskrivningar

-135 000

-112 500

Utgående redovisat värde**90 000****112 500**

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

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

Skattekonto

16 082

8 020

Övriga kortfristiga fordringar

3 230

1 147

19 312**9 167****Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter

3 500

2 625

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

60 001

57 427

63 501**60 052**

2022-12-31

2021-12-31

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB Östergötland	2,10%	2023-02-28	2 000 000	1 500 000
			2 000 000	1 500 000

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,65%	2023-09-30	5 385 000	65 000
Stadshypotek		0,68%	2024-09-30	5 501 250	65 000
Stadshypotek		2,50%	2025-04-30	5 177 500	65 000
				16 063 750	195 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

10 548 750

Nästa års amortering av långfristig skuld

130 000

Lån som ska konverteras inom ett år

5 385 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

5 515 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,26%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

780 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

15 088 750

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

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

27 000 000

27 000 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**27 000 000****27 000 000****Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde

14 806

14 806

14 806**14 806****Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

22 746

12 246

22 746**12 246****Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

900

900

Arbetsgivaravgifter

943

943

1 843**1 843****Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader

21 573

9 611

Förutbetalda årsavgifter och hyror

156 023

144 432

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11 000

10 700

188 596**164 743**

2022-12-31

2021-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Filipsson.....
Sofia Tjäder.....
Anna Hansson.....
Eva Karlsson.....
Patrick Ydremo

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

.....
Johanna Nordmyr

Revisor vald av föreningsstämman

.....
Josefine WiebeBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Berg i Linköping, org.nr. 716426-2870

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Berg 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Berg 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn 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 överträdelse 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

Johanna Nordmyr
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

SOFIA TJÄDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 07:53:38



PATRICK YDREMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 14:12:52



EVA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 10:01:46



ANDERS FILIPSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 09:28:43



ANNA HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 22:35:59



JOHANNA NORDMYR

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-16 kl. 09:27:03



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 08:27:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

JOHANNA NORDMYR

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-16 kl. 09:27:25



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 08:27:57



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.