



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Beckasinen i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Beckasinen i Linköping med säte i Linköping org.nr. 722000-1312 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-10.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

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

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Östgöta. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	lokaler/förråd (hyresrätt)	61
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2370
<b>Totalt 48 objekt</b>		<b>2431</b>

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

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Annika Källgren	Ordförande	2019-06-14	2022-06-14
Mårten Hermansson	Ordförande	2022-06-14	
Marianne Angbratt	Ledamot	2019-06-14	2022-06-14
Annika Miciol	Ledamot	2022-06-14	
Weine Johansson	HSB ledamot	2022-04-19	
Christian Andersson	Ledamot	2022-06-14	
Malin Ivarsson	Ledamot	2020-09-22	2022-06-14
Johanna Franzén	Ledamot	2022-06-08	
Fredrik Koernig	Ledamot	2022-06-14	
Gustav Bramfalk	Ledamot	2022-06-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Koernig, Johanna Franzén och Gustav Bramfalk.

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas i förening: Mårten Hermansson och Johanna Franzén.

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

Valberedning har varit: Annika Källgren (sammankallande) och Marianne Angbratt samt Malin Ivarsson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2022.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

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.

**Fastighetsunderhåll**

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts.

- OVK har genomförts i samtliga lägenheter förutom fyra stycken där medlemmarna inte lämnade sina lägenheter tillgängliga.
- Renovering av räckgaskanaler har utförts för två skorstenpipor.
- Instalation av skyddshuvar på fyra skorstenar har utförts.

**Planerade arbeten**

Styrelsen bedömer huset som i gott skick och en underhållsplan uppdateras årligen.

Följande finns i underhållsplanen

- Ommålning av husets fasad
- Översyn av soprummen för utnyttjande av dessa lokaler
- Rabatt eller staket runt yttergården

**Väsentliga avtal**

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

**Kabel-TV och bredband**

Föreningen har kabel-TV och bredband via Telenor.

**Årsavgifterna**

Årsavgifterna beslutades av styrelsen att under 2023 vara oförändrade.

Årsavgifterna är då oförändrade 699 kr per kvm.

**Återbäring från HSB**

Föreningen fick 9193 kr i medlemsbonus 2022-07-01 från HSB.

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

I underhålls planen ligger förbättringar av fasaden som en stor utgiftspost. Styrelsen kommer under nästa år att börja planera detta ganska omfattande arbete.

Även ett planerat byte av termostatventiler ligger i underhållsplanen. Om detta också innebär byte av fjärrvärmväxlaren återstår att fundera på. Styrelsen ska även se över detta.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	211	224	114	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 514	1 530	1 059	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	177	177	169	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	422	423	501	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	699	685	672	658	658
Totala intäkter, kr/kvm	727	732	708	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 758	1 716	1 714	1 667	1 665
Resultat efter finansiella poster, tkr	179	181	-288	269	243
Soliditet, %	50	49	54	53	52

**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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	62 980	0	0	62 980
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	490 000	0	0	490 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	976 403	0	-78 304	898 099
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 529 383</b>	<b>0</b>	<b>-78 304</b>	<b>1 451 079</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 164 209	180 714	78 304	2 423 227
Årets resultat, kr	180 714	-180 714	178 905	178 905
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 344 923</b>	<b>0</b>	<b>257 209</b>	<b>2 602 132</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 874 306</b>	<b>0</b>	<b>178 905</b>	<b>4 053 211</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 68 000 kr samt ianspråktagande skett med 146 304 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 344 923
Årets resultat, kr	178 905
Reservation till underhållsfond, kr	-68 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	146 304
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 602 132</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 602 132</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 758 065	1 716 325
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 261	63 200
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 767 326</b>	<b>1 779 525</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 024 768	-1 027 757
Underhåll enligt plan	Not 5	-146 304	-190 640
Övriga externa kostnader	Not 6	-130 525	-117 473
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-70 639	-64 770
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-186 988	-173 146
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 559 224</b>	<b>-1 573 786</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>208 102</b>	<b>205 739</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 875	3 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 072	-28 525
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-29 197</b>	<b>-25 025</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>178 905</b>	<b>180 714</b>

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	6 638 443	6 816 373
Inventarier och installationer	Not 10	27 169	36 227
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 665 612</u>	<u>6 852 600</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>6 666 112</b></u>	<u><b>6 853 100</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		923 153	1 108 328
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 791	2 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	23 342	25 921
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>952 286</u>	<u>1 136 713</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	500 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>500 000</u>	<u>0</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 452 286</b></u>	<u><b>1 136 713</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>8 118 398</b></u>	<u><b>7 989 813</b></u>



**BALANSRÄKNING**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	62 980	62 980
Upplåtelseavgifter	490 000	490 000
Fond för yttre underhåll	898 099	976 403
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 451 079</b>	<b>1 529 383</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 423 227	2 164 209
Årets resultat	178 905	180 714
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 602 132</b>	<b>2 344 923</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 053 211</b>	<b>3 874 306</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 2 778 199	2 791 899
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 778 199</b>	<b>2 791 899</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	901 375	928 071
Medlemmarnas inre fond	Not 16 29 918	29 918
Leverantörsskulder	203 327	204 705
Aktuell skatteskuld	Not 17 5 899	4 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 146 469	156 368
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 286 988</b>	<b>1 323 608</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>4 065 187</b>	<b>4 115 507</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>8 118 398</b>	<b>7 989 813</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	208 102	205 739
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	186 988	173 146
	<u>395 090</u>	<u>378 885</u>
Erhållen ränta	4 000	4 375
Erlagd ränta	-35 589	-26 781
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>363 501</u>	<u>356 479</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	127	9 513
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-8 407	-188 773
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>355 221</b></u>	<u><b>177 219</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-2 215 078
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>-2 215 078</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-40 396	1 145 918
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-40 396</b></u>	<u><b>1 145 918</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>314 825</b>	<b>-891 941</b>
Likvida medel vid årets början	1 108 328	2 000 270
Likvida medel vid årets slut	<u>1 423 153</u>	<u>1 108 328</u>
	<b>314 825</b>	<b>-891 941</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Östergötland 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 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	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.

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 656 012	1 623 564
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-15 100
Hysesintäkt lokaler	13 536	15 461
Hysesintäkt övrigt	6 186	300
Konsumtionsavgift el	294	0
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	67 500	67 500
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 606	16 514
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 931	8 086
	<b>1 758 065</b>	<b>1 716 325</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	0	53 725
Övriga primära intäkter och ersättningar	68	-3
Medlemsbonus HSB Östergötland	9 193	9 478
	<b>9 261</b>	<b>63 200</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-47 673	-136 015
El	-45 358	-28 412
Uppvärmning	-328 614	-334 979
Vatten	-57 407	-67 144
Renhållning	-47 166	-44 743
TV, bredband, iptelefoni	-105 942	-104 846
Förvaltningskostnader	-167 391	-153 323
Försäkringar	-43 151	-60 768
Fastighetsskatt	-68 885	-66 795
Övriga driftskostnader	-113 181	-30 732
	<b>-1 024 768</b>	<b>-1 027 757</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-146 304	-190 640
	<b>-146 304</b>	<b>-190 640</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-13 625	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-78 160	-76 366
Kostnader överlåtelse och panter	-11 547	-6 417
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 500	-2 500
Förbrukningsinventarier	0	-4 190
Medlemsavgifter HSB	-18 000	-18 000
Stämma och styrelse	-7 692	0
	<b>-130 525</b>	<b>-117 473</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Arvode till styrelsen	-54 655	-48 727
Övriga arvoden	-1 200	-1 200
Revisionsarvode	-600	-600
Sociala avgifter	-14 184	-13 443
Utbildning	0	-800
	<b>-70 639</b>	<b>-64 770</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-177 930	-164 088
Installationer och inventarier	-9 058	-9 058
	<b>-186 988</b>	<b>-173 146</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2063	
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 019 010	9 803 932
Årets investering byggnader	0	2 215 078
Ingående anskaffningsvärde mark	73 500	73 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 092 510</b>	<b>12 092 510</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-5 276 137	-5 112 049
Årets avskrivningar byggnader	-177 930	-164 088
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 454 067</b>	<b>-5 276 137</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 638 443</b>	<b>6 816 373</b>
Redovisade värden byggnader	6 564 943	6 742 873
Redovisade värden mark	73 500	73 500

Fastighetsbeteckning: Beckasinen 11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1943	22 653 000	17 600 000	40 253 000	40 914 000
		<b>22 653 000</b>	<b>17 600 000</b>	<b>40 253 000</b>	<b>40 914 000</b>

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	3 767 000	3 767 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 767 000</b>	<b>3 767 000</b>

**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	90 575	90 575
Utgående anskaffningsvärden	90 575	90 575
Ingående avskrivningar	-54 348	-45 290
Årets avskrivningar	-9 058	-9 058
Utgående avskrivningar	-63 406	-54 348
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 169</b>	<b>36 227</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB Östergötland	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	1 114	2 463
Övriga kortfristiga fordringar	4 677	0
	<b>5 791</b>	<b>2 463</b>

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter	875	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 467	25 921
	<b>23 342</b>	<b>25 921</b>

2022-12-31

2021-12-31

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
HSB Östergötland	2,1%	2023-02-28	500 000	0
			<b>500 000</b>	<b>0</b>

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,94%	2024-10-30	1 555 474	0
Stadshypotek		0,61%	2023-03-01	887 675	26 696
Stadshypotek		1,06%	2024-01-30	1 236 425	13 700
				<b>3 679 574</b>	<b>40 396</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 778 199**

Nästa års amortering av långfristig skuld 13 700

Lån som ska konverteras inom ett år 887 675

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **901 375**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,90%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 161 584

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 477 594

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

**Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	29 918	29 918
	<b>29 918</b>	<b>29 918</b>

**Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	5 899	4 546
	<b>5 899</b>	<b>4 546</b>

**Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	3 853	5 370
Förutbetalda årsavgifter och hyror	130 616	140 748
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 000	10 250
	<b>146 469</b>	<b>156 368</b>

2022-12-31

2021-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Annika Miciol.....  
Christian Andersson.....  
Fredrik Koernig.....  
Gustav Bramfalk.....  
Johanna Franzén.....  
Mårten Hermansson.....  
Weine Johansson

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

BoRevision i Sverige AB

.....  
Mikael Larsson

*Revisor vald av föreningsstämman*

.....  
Josefine Wiebe

*Revisor utsedd av HSB Riksförbund*



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Beckasinen i Linköping för räkenskapsåret 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 Beckasinen 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

Mikael Larsson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**MÅRTEN HERMANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 08:55:04



**GUSTAV BRAMFALK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 12:36:03



**CHRISTIAN ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 11:25:08



**ANNIKA MICIOL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 19:38:36



**WEINE JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 21:24:38



**FREDRIK KOERNIG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 13:13:17



**JOHANNA FRANZÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 11:58:22



**MIKAEL LARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 14:42:17



**JOSEFINE WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 07:24:13



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**MIKAEL LARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 14:41:17



**JOSEFINE WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 07:24:38



# 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.