



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Kvinneby i Linköping



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kvinneby i Linköping med säte i Linköping org.nr. 722000-3078 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nyponbusken 2	1970-01-01	1970
Nyponrosen 1	1970-01-01	1970
Nyponrosen 2	1970-01-01	1970
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Östgöta Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
232	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20880
2	lokaler, förråd	45
153	garageplatser	0
100	p-platser	0
Totalt 487 objekt		20925

Föreningens lägenheter fördelas på: 174 st 3 rok och 58 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Linköping Nyponrosen GA:1	G:A		10 / 100	Väg

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Nils-Åke Wiström	Ordförande	2019-05-15	
Åke Grahn	Ledamot	2022-06-20	
Barbro Kjellgren	Ledamot	2018-05-15	
Kristina Bladh	Ledamot	2018-05-15	
Morgan Käll	Ledamot	2021-05-22	
Helene Ahlström	Ledamot	2019-05-15	
Peter Collin	Ledamot	2020-07-02	2022-06-20
Per-Erik Cardell	Ledamot	2017-05-30	
Claes-Lennart Johnston	Suppleant	2022-06-20	
Lena Ahlgren	Suppleant	2020-07-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristina Bladh och Barbro Kjellgren.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Nils-Åke Wiström, Kristina Bladh, Per-Erik Cardell.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Anders Christoffersen med Stig Gustafsson som suppleant valda av föreningen, samt som extern revisor valdes Borevision.

Valberedning har varit: Stig Gustafsson (sammankallande), Bernt Pettersson samt Solveig Hellstrand, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02.

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.

Utförda åtgärder under räkneskapsåret

- Slutförande underhåll av tak
- Slutförande installation av solcellsanläggningar på 8 hus
- Installation av 10 laddplatser för Elbilar i garage

- Renovering av tvättstuga 7
- Uppförande av nya gemensamma uteplatser, borttagande av sandlådor
- Byte av tryckkärl i undercentraler samt avstängningsventiler i husgrunder och källare
- Återställande av 2 husgrunder som fått sättningskador
- Offertförfrågan på fönsterbyte
- Uppförande av 4 farthinder
- Utredning av föreningens energiförbrukning
- Byte av elleverantör

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- Renovering av tvättstuga 3
- Montering av ventilation i garage
- Diverse målningsarbeten i tvättstugor
- Projektering inför ev. fönsterbyte 2024
- Upprustning av uteplatser
- Energibesparande åtgärder
- Omnumrering av garage
- Införande av nytt garagehyresavtal
- Införande av uteplatsavtal

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 334 och under året har det tillkommit 21 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 330.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	125	107	143	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	621	628	635	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	0	0
Energikostnad, kr/kvm	219	223	185	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	390	385	336	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	517	502	488	478	469
Totala intäkter, kr/kvm	563	536	522	515	500
Nettoomsättning, tkr	11 677	11 175	10 849	10 642	10 372
Resultat efter finansiella poster, tkr	611	681	2 253	1 586	1 226
Soliditet, %	56	55	55	52	49

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	1 149 908	0	0	1 149 908
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 255 653	0	-455 087	7 800 566
S:a bundet eget kapital, kr	9 405 561	0	-455 087	8 950 474
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 551 414	680 902	455 087	10 687 403
Årets resultat, kr	680 902	-680 902	611 472	611 472
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 232 316	0	1 066 559	11 298 875
S:a eget kapital, kr	19 637 877	0	611 472	20 249 349

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 017 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 472 087 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	10 232 316
Årets resultat, kr	611 472
Reservation till underhållsfond, kr	-1 017 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 472 087
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 298 875

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 298 875

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	11 677 356	11 175 142
Övriga rörelseintäkter	Not 3	98 720	50 039
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		11 776 076	11 225 181
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-8 156 344	-8 060 543
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 472 087	-1 156 355
Övriga externa kostnader	Not 6	-681 086	-638 016
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-219 232	-198 967
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-535 459	-395 960
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-11 064 208	-10 449 841
RÖRELSERESULTAT		711 868	775 340
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		24 017	36 400
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 412	-130 837
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-100 395	-94 437
ÅRETS RESULTAT		611 472	680 902

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	28 293 661	21 887 639
Pågående nyanläggningar	Not 10	269 100	4 562 793
Summa materiella anläggningstillgångar		28 562 761	26 450 432
Summa anläggningstillgångar		28 562 761	26 450 432
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 756	5 685
Kundfordringar		0	22 188
Avräkningskonto HSB Östergötland		4 650 841	6 094 226
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	128 523	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	441 932	407 068
Summa kortfristiga fordringar		5 225 052	6 529 167
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 200 000	2 200 000
Summa kortfristiga placeringar		2 200 000	2 200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	10 503	242 989
Summa kassa och bank		10 503	242 989
Summa omsättningstillgångar		7 435 555	8 972 156
SUMMA TILLGÅNGAR		35 998 316	35 422 588

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 149 908	1 149 908
Fond för yttre underhåll		7 800 566	8 255 653
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>8 950 474</u>	<u>9 405 561</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 687 403	9 551 414
Årets resultat		611 472	680 902
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>11 298 875</u>	<u>10 232 316</u>
Summa eget kapital		<u>20 249 349</u>	<u>19 637 877</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	7 509 383	13 000 399
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>7 509 383</u>	<u>13 000 399</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	5 491 016	142 580
Leverantörsskulder		1 526 448	1 579 246
Aktuell skatteskuld	Not 16	45 992	35 881
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	86 788	85 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 089 340	940 966
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>8 239 584</u>	<u>2 784 312</u>
Summa skulder		<u>15 748 967</u>	<u>15 784 711</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>35 998 316</u>	<u>35 422 588</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	711 868	775 340
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	535 459	395 960
	<u>1 247 327</u>	<u>1 171 300</u>
Erhållen ränta	24 017	36 050
Erlagd ränta	-124 412	-131 011
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 146 931</u>	<u>1 076 338</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-139 271	-30 979
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	106 836	533 377
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 114 497</u>	<u>1 578 737</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 647 789	-4 562 793
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-2 647 789</u>	<u>-4 562 793</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-142 580	-142 580
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-142 580</u>	<u>-142 580</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 675 872	-3 126 636
Likvida medel vid årets början	8 537 216	11 663 852
Likvida medel vid årets slut	<u>6 861 344</u>	<u>8 537 216</u>
	-1 675 872	-3 126 636

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: 10 - 120 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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	2 686 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	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	10 797 279	10 486 728
Hysesintäkt lokaler	8 856	8 856
Hysesintäkt garage och bilplatser	745 050	629 500
Hysesintäkt övrigt	6 600	4 500
Konsumtionsavgift el	16 125	15 485
Försäljning egenproducerad el	76 044	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	26 721	28 548
Övriga fakturerade kostnader	680	1 525
	11 677 356	11 175 142
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	10 269	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	74 104	50 039
Skattereduktion förnybar el	14 347	0
	98 720	50 039
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-353 072	-336 793
El	-1 778 622	-1 756 346
Uppvärmning	-2 405 105	-2 536 150
Vatten	-392 769	-382 588
Renhållning	-270 500	-255 324
TV, bredband, iptelefoni	-182 946	-181 723
Förvaltningskostnader	-1 758 193	-1 642 711
Försäkringar	-356 206	-340 892
Fastighetsskatt	-413 018	-391 408
Övriga driftskostnader	-245 914	-236 609
	-8 156 344	-8 060 543
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-1 472 087	-1 156 355
	-1 472 087	-1 156 355
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-30 069	-32 706
Övriga förvaltningskostnader	-555 371	-529 833
Kostnader överlåtelse och pant	-41 734	-27 350
Föreningsverksamhet	-7 000	-11 011
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-13 669	-11 020
Förbrukningsinventarier	-997	-9 119
Stämma och styrelse	-32 246	-16 976
	-681 086	-638 016
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-154 375	-128 628
Övriga arvoden	-24 447	-31 714
Övriga personalkostnader	-1 791	-1 454
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-35 619	-32 571
Utbildning	0	-1 600
	-219 232	-198 967
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-535 459	-395 960
	-535 459	-395 960

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2090

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 739 421	33 739 421
Omklassificering	4 562 793	0
Årets investering byggnader	2 378 688	0
Årets försäljning, utrangering byggnad	-433 345	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 685 780	1 685 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 933 337	35 425 201

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-13 537 562	-13 141 602
Årets försäljning, utrangering byggnad	433 345	0
Årets avskrivningar byggnader	-535 459	-395 960
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 639 676	-13 537 562

Utgående redovisat värde

28 293 661 **21 887 639**

Redovisade värden byggnader

27 041 226 20 201 859

Redovisade värden mark

1 685 780 1 685 780

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder/lokaler hyreshus	1970	194 977 000	89 084 000	284 061 000	278 668 000
		194 977 000	89 084 000	284 061 000	278 668 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 **2021-12-31**

Fastighetsinteckning	26 773 000	26 773 000
Summa ställda säkerheter	26 773 000	26 773 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	4 562 793	0
Årets Investering	269 100	4 562 793
Omklassificering till Byggnader och mark	-4 562 793	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	269 100	4 562 793

Pågående nyanläggningar avser installation av laddstolpar och planeras vara klart i början av 2023.

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	11	0
Övriga kortfristiga fordringar	128 512	0
	128 523	0

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	3 850	5 133
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	438 082	401 935
	441 932	407 068

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
HSB Östergötland	2,1%	2023-02-28	2 200 000	2 200 000
			2 200 000	2 200 000

Not 14 BANK

Svenska Handelsbanken	10 503	242 989
	10 503	242 989

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,02%	2025-01-30	4 718 990	50 608
Stadshypotek		0,99%	2023-04-30	2 723 412	32 228
Stadshypotek		1,06%	2024-06-01	2 871 385	30 384
Stadshypotek		0,65%	2023-09-30	2 686 612	29 360
				13 000 399	142 580

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 509 383**

Nästa års amortering av långfristig skuld 80 992
 Lån som ska konverteras inom ett år 5 410 024
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 491 016**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,95%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 570 320
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 12 287 499

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	45 992	35 881
	45 992	35 881

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	3 679
Personalens källskatt	52 500	46 962
Arbetsgivaravgifter	34 288	31 242
Övriga kortfristiga skulder	0	3 756
	86 788	85 639

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	14 883	16 001
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 050 707	899 965
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 750	25 000
	1 089 340	940 966

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Barbro Kjellgren

.....
Helene Ahlström

.....
Kristina Bladh

.....
Morgan Käll

.....
Nils-Åke Wiström

.....
Per-Erik Cardell

.....
Åke Grahn

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

Anders Christoffersen

Josefine Wiebe

Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvinneby i Linköping, org.nr. 722000-3078

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvinneby 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Övrig upplysning

Föreningsstämman 2022 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21/4 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 förtroendevalda 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 Brf Kvinneby 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. Revisorn från BoRevision 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Anmärkning

Föreningens stadgar §24 föreskriver att minst en revisor ska vara auktoriserad vilket undertecknad revisor från BoRevision inte är.

Linköping

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Anders Christoffersen
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Kvinneby i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NILS-ÅKE WISTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-02-13 kl. 19:37:18



ÅKE GRAHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-12 kl. 17:18:07



HELENE AHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-13 kl. 18:09:56



KRISTINA BLADH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-11 kl. 19:40:35



BARBRO KJELLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-13 kl. 20:48:28



MORGAN KÄLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-13 kl. 19:38:41



PER-ERIK CARDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-13 kl. 18:08:41



ANDERS CHRISTOFFERSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-20 kl. 18:20:37



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-21 kl. 13:57:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Kvinneby i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS CHRISTOFFERSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-20 kl. 18:21:47



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-21 kl. 14:01:16



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.