



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB bnf Haninge i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Haninge i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-8347 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rambalken 1	1989-01-01	1988 och 1989

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	lokaler (hyresrätt)	372
67	p-platser	0
151	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13762
123	garageplatser	0
Totalt 356 objekt		14134

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 34 st 2 rok, 34 st 3 rok, 47 st 4 rok, 30 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Martin Purin	Ordförande	2014-05-09	
Stefan Kvist	Ledamot	2019-06-26	
Eva Andersson	Ledamot	2021-06-20	2022-06-12
Kent Bohman	Ledamot	2022-06-12	
Ingela Juhlander	Ledamot	2019-06-26	
Kjell Selleby	Ledamot	2021-06-20	
Elisabeth Holmström	Ledamot	2020-06-02	
Emil Spets	Ledamot	2022-06-12	
Emil Spets	Suppleant	2021-06-20	2022-06-12
Oleg Krasnukhin	Ledamot	2019-06-26	2022-06-12
Ola Rinman	Suppleant	2021-06-20	
Jennie Sjödin	Suppleant	2022-06-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Kvist, Ingela Juhlander och Kent Bohman.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Stefan Kvist, Martin Purin, Kjell Selleby, Emil Spets, Oleg Krasnukhin.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Gunnel Arkehed Dubuc (sammankallande), Jörgen Malmgren samt Joel Martinsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-03.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-11.

Under verksamhetsåret 2022 har följande åtgärder utförts:

- Renoveringen av Ladan/Logen och övernattningslägenheten färdigstälts.
- Utrustning i gym har kompletterats.

- Ny tvättmaskin installerad i nr 22 och ny torktumlare med värmepump i nr 64.
- Målning av punkthusens entrétak och slipning av golv i trapphusen.
- Beskrining av träd.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Renovering av Ladan, logen och övernattningslägenheten, inrättat ett gym i Ladan, byte av tre tvättmaskiner
2020	Byte av låssystem, renovering av lekplatser, inrättande av grillplats
2019	Underhållsspolning av avlopp
2018	Utvändig målning av garage, byte av ytterbelysning, byte av bokningssystem
2017	Utvändig fasadmålning fasader etapp 3
2016	Etapp 1 utvändig målning fasader, etapp 2 ventilationsaggregat- byte Minimaster etapp 2
2015	Utvändig målning fasader etapp 1

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

Årtal	Ändamål
2023	Installation av laddboxar för elbilar i garagen
2024	Energibesparande åtgärder genom översyn av ventilation och isolering i husen
2025	Utredning om en eventuell framtida installation av solceller
2024-2028	Byte av maskiner i tvättstugan i nr 94

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 227 och under året har det tillkommit 10 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 222.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	237	247	287	273	262
Skuldsättning, kr/kvm	5 478	5 514	5 549	5 585	5 761
Räntekänslighet, %	8	8	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	144	135	121	125	134
Driftskostnad, kr/kvm	389	373	325	330	338
Årsavgifter, kr/kvm	698	698	698	698	698
Totala intäkter, kr/kvm	729	724	723	718	729
Nettoomsättning, tkr	10 272	10 204	10 209	10 168	10 227
Resultat efter finansiella poster, tkr	814	1 002	1 296	837	149
Soliditet, %	20	20	19	18	16

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	10 001 991	0	0	10 001 991
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	179 041	0	167 521	346 562
S:a bundet eget kapital, kr	10 181 032	0	167 521	10 348 553
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 247 065	1 002 084	-167 521	9 081 628
Årets resultat, kr	1 002 084	-1 002 084	1 816 090	814 006
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 249 149	0	1 648 569	9 895 634
S:a eget kapital, kr	19 430 181	0	1 816 090	20 244 187

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 730 000 kr samt ianspråktagande skett med 562 479 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	9 249 149
Årets resultat, kr	814 006
Reservation till underhållsfond, kr	-730 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	562 479
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 895 634

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 895 634

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	10 271 572	10 204 137
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 345	24 789
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		10 300 916	10 228 926
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 504 738	-5 276 568
Underhåll enligt plan	Not 5	-562 479	-526 959
Övriga externa kostnader	Not 6	-441 178	-457 467
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-426 960	-522 578
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 966 559	-1 966 554
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-8 901 915	-8 750 126
RÖRELSERESULTAT		1 399 002	1 478 800
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		93 667	41 416
Räntekostnader och liknande resultatposter		-678 138	-517 007
Övriga finansiella poster	Not 9	-525	-1 125
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-584 996	-476 716
ÅRETS RESULTAT		814 006	1 002 084

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	87 391 521	89 358 080
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>87 391 521</u>	<u>89 358 080</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>87 392 021</u>	<u>89 358 580</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		135	0
Kundfordringar		2 030	0
Avräkningskonto HSB		2 165 392	2 574 800
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	52 834	37 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	309 869	311 855
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 530 259</u>	<u>2 924 612</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	10 000 000	7 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>10 000 000</u>	<u>7 000 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>12 530 259</u>	<u>9 924 612</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>99 922 280</u>	<u>99 283 192</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 001 991	10 001 991
Fond för yttre underhåll		346 562	179 041
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>10 348 553</u>	<u>10 181 032</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 081 628	8 247 065
Årets resultat		814 006	1 002 084
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>9 895 633</u>	<u>9 249 149</u>
Summa eget kapital		<u>20 244 186</u>	<u>19 430 181</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	48 575 000	59 432 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>48 575 000</u>	<u>59 432 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	28 857 500	18 500 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	48 146	48 146
Leverantörsskulder		1 054 817	875 808
Aktuell skatteskuld	Not 17	63 594	36 744
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	9 084	4 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 069 953	955 028
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>31 103 094</u>	<u>20 420 511</u>
Summa skulder		<u>79 678 094</u>	<u>79 853 011</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>99 922 280</u>	<u>99 283 192</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 399 002	1 478 800
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 966 559	1 966 554
	<u>3 365 561</u>	<u>3 445 354</u>
Erhållen ränta	90 750	29 750
Erlagd ränta	-648 227	-592 425
Övriga poster	-525	-1 125
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 807 559</u>	<u>2 881 554</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 138	-1 824
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	295 172	-174 322
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>3 090 593</u>	<u>2 705 409</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-500 000</u>	<u>-500 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 590 593	2 205 409
Likvida medel vid årets början	9 574 800	7 369 391
Likvida medel vid årets slut	<u>12 165 392</u>	<u>9 574 800</u>
	<u>2 590 593</u>	<u>2 205 409</u>

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

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	50 996 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	9 600 476	9 600 484
Hysesintäkt lokaler	11 700	11 700
Hysesintäkt garage och bilplatser	503 385	494 550
Hysesintäkt övrigt	57 561	30 364
Övriga intäkter i verksamheten	16 918	15 377
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	18 778	18 296
Övriga primära intäkter och ersättningar	62 753	33 366
	10 271 572	10 204 137
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	21 053
Övrigt	29 345	3 736
	29 345	24 789
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-517 014	-494 566
El	-535 998	-347 423
Uppvärmning	-1 163 320	-1 202 456
Vatten	-339 794	-358 999
Renhållning	-340 886	-341 348
TV, bredband, iptelefoni	-434 927	-387 314
Obligatoriska besiktningar	0	-24 665
Hissar serviceavtal & besiktning	-50 465	-43 937
Förvaltningskostnader	-666 307	-598 748
Försäkringar	-214 110	-204 901
Fastighetsskatt	-777 274	-750 424
Övriga driftskostnader	-464 643	-521 786
	-5 504 738	-5 276 568
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-562 479	-526 959
	-562 479	-526 959
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 625	-14 125
Övriga förvaltningskostnader	-257 590	-252 293
Kostnader överlåtelse och panter	-19 022	-17 357
Föreningsverksamhet	-4 863	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-25 942	-29 442
Konsulter	0	-6 719
Förbrukningsinventarier	-41 149	-71 390
Medlemsavgifter HSB	-60 400	-60 400
Stämma och styrelse	-17 474	-3 246
Arrende, hyra, leasing	-113	-2 495
	-441 178	-457 467
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-151 606	-143 374
Vicevärdsarvode	-144 900	-122 050
Övriga arvoden	-64 855	-176 689
Revisionsarvode	-4 998	-6 386
Sociala avgifter	-60 601	-74 079
	-426 960	-522 578

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 959 359	-1 959 354
Markanläggningar	-7 200	-7 200
	<u>-1 966 559</u>	<u>-1 966 554</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-525	-1 125
	<u>-525</u>	<u>-1 125</u>

2022-12-31 2021-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2109

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 119 322 222 119 322 222

Ingående anskaffningsvärde mark 4 780 000 4 780 000

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar 144 000 144 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 124 246 222 124 246 222**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -34 850 903 -32 891 549

Årets avskrivningar byggnader -1 959 359 -1 959 354

Ingående avskrivningar markanläggningar -37 239 -30 039

Årets avskrivningar markanläggningar -7 200 -7 200

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -36 854 701 -34 888 142**Utgående redovisat värde****87 391 521 89 358 080**

Redovisade värden byggnader

82 511 960 84 471 319

Redovisade värden mark

4 780 000 4 780 000

Redovisade värden markanläggningar

99 561 106 761

Fastighetsbeteckning: Rambalken 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	1989	134 119 000	68 455 000	202 574 000	197 574 000
Lokaler	1989	4 304 000	2 679 000	6 983 000	7 089 000
		138 423 000	71 134 000	209 557 000	204 663 000

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

Fastighetsinteckning 94 902 500 94 902 500

Summa ställda säkerheter 94 902 500 94 902 500**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500 500

500 500**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

23 489 2 034

Övriga kortfristiga fordringar

29 345 35 924

52 834 37 958**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

250 035 214 110

Upplupna ränteutgifter

17 500 14 583

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

42 334 83 162

309 869 311 855

2022-12-31 2021-12-31

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Kapitalplacering	2,10%	2023-02-28	10 000 000	7 000 000
			10 000 000	7 000 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		0,52%	2024-03-20	31 075 000	500 000
Nordea		0,48%	2023-09-20	21 057 500	0
Nordea		0,48%	2023-10-18	7 300 000	0
Stadshypotek		2,87%	2026-06-01	18 000 000	0
				77 432 500	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **48 575 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 500 000

Lån som ska konverteras inom ett år 28 357 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **28 857 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,09%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 000 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 74 932 500

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	48 146	48 146
	48 146	48 146

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	63 594	36 744
	63 594	36 744

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	4 229	0
Personalens källskatt	3 622	3 570
Arbetsgivaravgifter	1 233	1 215
	9 084	4 785

	2022-12-31	2021-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	54 825	24 914
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 000 228	915 214
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 900	14 900
	1 069 953	955 028

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Emil Spets

.....
Ingela Juhlander

.....
Jeanette Elisab Holmström

.....
Kent Bohman

.....
Kjell Selleby

.....
Martin Purin

.....
Stefan Kvist

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

Tor Fridell
Revisor vald av föreningsstämman

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Haninge i Linköping, org.nr. 716402-7347

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Haninge i Linköping för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Haninge 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tor Fridell
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

MARTIN PURIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 15:16:57



KJELL SELLEBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 18:49:20



INGELA JUHLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 17:19:32



JEANETTE ELISAB HOLMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 21:35:03



STEFAN KVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 10:00:45



EMIL SPETS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 09:36:12



KENT BOHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 10:55:56



TOR FRIDELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 20:47:56



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 12:11:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

TOR FRIDELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 20:49:40



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 12:12:29



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.