



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsföreningen Axet 11 i Linköping

Org nr 769623-0478





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Axet 11 i Linköping med säte i Linköping org.nr. 769623-0478 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 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-01-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Axet 11	2011-06-01	1933

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
5	lokaler och förråd	497
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2009
2	lägenheter (upplåtna med hyresrätt)	132
13	p-platser	0
Totalt 60 objekt		2638

Föreningens lägenheter fördelas på: 29 st 1 rok, 9 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Linköping Axet GA:1	G:A		17,91 / 100,01	Utfartsväg

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Oskar Sundström	Ordförande	2020-06-26	
Bo Lindborg	Ledamot	2018-05-24	
Göran Lundström	Ledamot	2022-06-01	
Patrik Nimberger Hansson	Ledamot	2021-06-01	
Ulf Craemer	Ledamot	2022-06-01	
Josefine Bolling	Ledamot	2022-06-01	
Erik Backe	Ledamot	2020-06-26	2022-06-01
Axel Nilfsors	Ledamot	2020-06-26	2022-06-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Oskar Sundström

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Göran Lundström, Patrik Nimberger Hansson, Ulf Craemer, Oskar Sundström.

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Elwira Madeling med Oscar Sahlin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Tomas Feldt (sammanställande) och Joseph Milberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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.

Orsaken till bostadsrättsföreningens negativa resultat är att bostadsrättsföreningen med rådande regler gällande avskrivningar av byggnader tvingas göra stora årliga avskrivningar. Dessa avskrivningar påverkar det bokförda resultatet men inte kassaflödet. Avskrivningarna i ombildade bostadsrättsföreningar (där hyresrätter har ombildats till bostadsrätter) baseras på byggnadens s.k. värdeår och inte på året då byggnaden förvärvades. Detta medför att byggnaden måste skrivas av på kortare tid vilket innebär att den årliga kostnaden för avskrivningar blir högre. De höga avskrivningarna innebär att bostadsrättsföreningens bokförda resultat vanligtvis blir negativt. Bostadsrättsföreningens kassaflöde är dock positivt, d.v.s. det kommer in mer pengar i bostadsrättsföreningens kassa än vad det betalas ut pengar från bostadsrättsföreningens kassa.

Under året följande underhåll genomförts:

- Målning av trapphus
- OVK - obligatorisk ventilations kontroll genomfördes

Historiska underhåll:

Årtal	Ändamål
2021	Byte tvättmaskin och torktumlare
2018	Byte av tryckkärl och renovering av en liten bit avloppstam
2017	Staket på innergården
2016	Tak till trappan i källarlokalen
2015	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
2014	Renovering av källargolv

Framtida underhåll:

Styrelsen avser att tidigarelägga dräneringen av fastigheten pga misstänkta fuktläckage i källaren i syfte att förhindra fortsatt fuktskada. Även byte av fjärrvärmecentral är underhåll som styrelsen planerar för år 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 75 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	167	195	217	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	84	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	149	142	127	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	352	333	302	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	537	537	537	537	537
Totala intäkter, kr/kvm	580	582	581	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 509	1 513	1 504	1 504	1 512
Resultat efter finansiella poster, tkr	-370	-322	-49	-127	-103
Soliditet, %	99	99	99	97	94

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	28 259 628	0	0	28 259 628
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 568 108	0	0	4 568 108
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	459 197	0	-121 238	337 959
S:a bundet eget kapital, kr	33 286 933	0	-121 238	33 165 695
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-611 836	-321 748	121 238	-812 347
Årets resultat, kr	-321 748	321 748	-370 060	-370 060
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-933 584	0	-248 822	-1 182 407
S:a eget kapital, kr	32 353 349	0	-370 060	31 983 288

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 61 000 kr samt ianspråktagande skett med 182 238 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	-933 585
Årets resultat, kr	-370 060
Reservation till underhållsfond, kr	-61 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	182 238
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 182 407

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 182 407

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 509 282	1 513 182
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 900	23 381
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 530 182	1 536 563
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-928 406	-877 966
Underhåll enligt plan	Not 5	-182 238	-206 104
Övriga externa kostnader	Not 6	-123 459	-115 089
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-52 174	-35 784
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-629 466	-629 466
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 915 742	-1 864 409
RÖRELSERESULTAT		-385 560	-327 846
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		15 500	8 400
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-2 302
SUMMA FINANSIELLA POSTER		15 500	6 098
ÅRETS RESULTAT		-370 060	-321 748

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	30 005 056	30 634 522
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>30 005 056</u>	<u>30 634 522</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 005 556</u>	<u>30 635 022</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		841 311	651 351
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 492	4 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	116 494	108 175
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>961 297</u>	<u>764 492</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 500 000	1 200 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 500 000</u>	<u>1 200 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 461 297</u>	<u>1 964 492</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>32 466 853</u>	<u>32 599 514</u>

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	28 259 628	28 259 628
Upplåtelseavgifter	4 568 108	4 568 108
Fond för yttre underhåll	337 959	459 197
Summa bundet eget kapital	33 165 695	33 286 933
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-812 347	-611 836
Årets resultat	-370 060	-321 748
Summa ansamlad förlust	-1 182 407	-933 585
Summa eget kapital	31 983 288	32 353 348
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	350 603	127 259
Aktuell skatteskuld	7 374	5 954
Övriga kortfristiga skulder	1 122	4 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	124 466	108 628
Summa kortfristiga skulder	483 565	246 166
Summa skulder	483 565	246 166
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	32 466 853	32 599 514

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-385 560	-327 846
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	629 466	629 466
	<u>243 906</u>	<u>301 620</u>
Erhållen ränta	15 675	6 300
Erlagd ränta	0	-2 486
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>259 581</u>	<u>305 434</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 020	10 209
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	<u>237 399</u>	<u>-947</u>
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	489 960	314 696
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	-221 920
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-221 920</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	489 960	92 776
Likvida medel vid årets början	1 851 351	1 758 575
Likvida medel vid årets slut	<u>2 341 311</u>	<u>1 851 351</u>
	489 960	92 776

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
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 078 584	1 078 584
Hysesintäkt bostäder	138 300	138 300
Hysesintäkt lokaler	162 096	158 460
Hysesintäkt garage och bilplatser	50 400	51 600
Hysesintäkt övrigt	600	600
Konsumtionsavgift värme	4 800	4 800
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	63 000	63 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 612	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 890	17 838
	1 509 282	1 513 182
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övriga primära intäkter och ersättningar	15 668	16 874
Medlemsbonus HSB Östergötland	5 231	6 507
	20 900	23 381
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-28 539	-48 243
El	-74 969	-43 768
Uppvärmning	-255 307	-264 580
Vatten	-63 361	-66 165
Renhållning	-58 230	-46 329
TV, bredband, iptelefoni	-84 661	-83 589
Obligatoriska besiktningar	-23 483	0
Förvaltningskostnader	-124 296	-126 432
Försäkringar	-84 211	-82 129
Fastighetsskatt	-73 528	-70 128
Övriga driftskostnader	-57 821	-46 603
	-928 406	-877 966
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-182 238	-206 104
	-182 238	-206 104
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 346	-9 779
Övriga förvaltningskostnader	-72 521	-71 048
Kostnader överlåtelse och panter	-9 416	-16 892
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-207	-158
Förbrukningsinventarier	-5 028	-412
Medlemsavgifter HSB	-16 800	-16 800
Stämma och styrelse	-9 142	0
	-123 459	-115 089
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-34 900	-23 900
Övriga arvoden	-2 800	-2 400
Revisionsarvode	-2 000	-1 575
Sociala avgifter	-12 474	-7 909
	-52 174	-35 784
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-629 466	-629 466
	-629 466	-629 466

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 9 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2053				
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 030 717	23 030 717			
Ingående anskaffningsvärde mark	12 817 000	12 817 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 847 717	35 847 717			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-5 213 195	-4 583 729			
Årets avskrivningar byggnader	-629 466	-629 466			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 842 661	-5 213 195			
Utgående redovisat värde	30 005 056	30 634 522			
Redovisade värden byggnader	17 188 056	17 817 522			
Redovisade värden mark	12 817 000	12 817 000			
Fastighetsbeteckning: Axet 11					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Hyreshus bostäder/lokaler	1933	22 373 000	16 400 000	38 773 000	34 485 000
		22 373 000	16 400 000	38 773 000	34 485 000
Ställda säkerheter				2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning				13 583 000	13 583 000
varav i eget förvar				-13 583 000	-13 583 000
Summa ställda säkerheter				0	0
Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB Östergötland	500	500			
	500	500			
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	0	468			
Övriga kortfristiga fordringar	3 492	4 498			
	3 492	4 966			
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Upplupna ränteintäkter	2 625	2 800			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 869	105 375			
	116 494	108 175			
Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
HSB Östergötland	2,1%	2023-02-28	1 500 000	1 200 000	
			1 500 000	1 200 000	
Not 14 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld	7 374	5 954			
	7 374	5 954			

	2022-12-31	2021-12-31
Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	0	1 531
Övriga kortfristiga skulder	1 122	2 794
	1 122	4 325
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Förutbetalda årsavgifter och hyror	113 966	98 378
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 500	10 250
	124 466	108 628

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Bo Lindborg

.....
Göran Lundström

.....
Josefine Bolling

.....
Oskar Sundström

.....
Patrik Nimberger Hansson

.....
Ulf Craemer

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

BoRevision i Sverige AB

.....
Elwira Madeling

.....
Josefine Wiebe

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Axet 11 i Linköping, org.nr. 769623-0478

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Axet 11 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 Axet 11 i Linköping för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Elwira Madeling
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Axet 11 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OSKAR SUNDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 08:18:59



ULF CRAEMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 16:54:38



GÖRAN LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 16:49:01



PATRIK NIMBERGER HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 16:39:22



BO LINDBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 14:13:13



JOSEFINE BOLLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 08:28:32



ELWIRA MADELING

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 21:59:21



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 11:49:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Axet 11 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELWIRA MADELING

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 22:00:14



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 11:49:45



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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.