



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Brunnby i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Brunnby i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-5855 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Heda 1:86	1982-01-01	1981 och 1982

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta Brandstod. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 048
75	garageplatser	0
26	p-platser	0
Totalt 173 objekt		7 048

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 20 st 3 rok, 28 st 4 rok, 12 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jörgen Andersson	Ordförande	2020-05-17
Annette Stenqvist	Ledamot	2024-06-13
Mats Hirschman	Ledamot	2018-08-30
Angelica Gomez	Ledamot	2017-06-09
Viktoria Torbjörnsson	Ledamot	2023-07-04
Klas Englund	Ledamot	2018-06-07
Karl-Olof Lybegård	Suppleant	2024-06-13
Stefan Bergendahl	Suppleant	2024-06-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Klas Englund, Karl-Olof Lybegård, Stefan Bergendahl, Angelica Gomez och Viktoria Torbjörnsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Angelica Gomez, Jörgen Andersson och Klas Englund.

Revisorer har varit: Anita Margareta Vogel med Emma Burman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Brigita Farkas (sammankallande) och Christian Eriksson , valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har tecknat gemensamt avtal för vatten och bredband.

Värme ingår i avgiften.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Dessa var de mest väsentliga händelserna under året:

- Utbyte av avstängningsventiler i färskvattenssystemet, från slussportventiler till kulventiler

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Årtal	Åtgärd
2025	Renoveringar av ytskikt i föreningslokal
2025	Byte av uttjänt träpanel samt målning av fasad garage
2025	Byte av uttjänt träpanel samt målning av fasad bostadshus
2027	Eventuellt byte av takplåt garage, alternativt målning om skicket är gott

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 111 och under året har det tillkommit 11 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 110.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	253	216	263	286	219
Skuldsättning, kr/kvm	5 946	6 062	6 163	5 975	6 091
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 946	6 062	6 163	5 975	6 091
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	151	147	152	144	161
Årsavgifter, kr/kvm	777	732	704	704	704
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	92	93	92
Totala intäkter, kr/kvm	855	796	762	761	765
Nettoomsättning, tkr	5 949	5 567	5 336	5 324	5 310
Resultat efter finansiella poster, tkr	818	-176	820	1 093	-1 215
Soliditet, %	16	15	15	14	12

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	1 527 500	0	0	1 527 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	39 136	0	128 514	167 650
S:a bundet eget kapital, kr	1 566 636	0	128 514	1 695 150
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 351 247	-176 335	-128 514	6 046 398
Årets resultat, kr	-176 335	176 335	817 646	817 646
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 174 912	0	689 132	6 864 044
S:a eget kapital, kr	7 741 548	0	817 646	8 559 194

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 148 000 kr samt ianspråktagande skett med 19 486 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	6 174 912
Årets resultat, kr	817 646
Reservation till underhållsfond, kr	-148 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	19 486
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 864 044

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 864 044

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 949 361	5 567 061
Övriga rörelseintäkter	Not 3	76 282	40 619
Summa Rörelseintäkter		6 025 643	5 607 681
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 222 757	-3 804 431
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 096	-108 617
Personalkostnader	Not 6	-171 999	-189 807
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-947 579	-928 926
Summa Rörelsekostnader		-4 436 431	-5 031 782
Rörelseresultat		1 589 212	575 899
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 882	16 908
Räntekostnader och liknande resultatposter		-783 448	-769 142
Summa Finansiella poster		-771 566	-752 234
Resultat efter finansiella poster		817 646	-176 335
Resultat före skatt		817 646	-176 335
Årets resultat		817 646	-176 335



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	47 237 241	48 151 941
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	281 683	314 562
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	1 522 566	749 262
Summa Materiella anläggningstillgångar		49 041 490	49 215 765

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

49 041 990 49 216 265

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		29 476	0
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		0	14 938
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 139 847	2 650 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	157 459	148 687
Summa Kortfristiga fordringar		2 326 782	2 813 948

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		1 000 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	2 025	-941
Summa Kassa och bank		2 025	-941

Summa Omsättningstillgångar

3 328 807 2 813 007

Summa Tillgångar

52 370 797 52 029 272



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 527 500	1 527 500
Fond för yttre underhåll	167 650	39 136
Summa Bundet eget kapital	1 695 150	1 566 636

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 046 398	6 351 247
Årets resultat	817 646	-176 335
Summa Fritt eget kapital	6 864 045	6 174 912

Summa Eget kapital	8 559 195	7 741 548
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 446 513	21 646 513
Summa Långfristiga skulder		14 446 513	21 646 513

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		27 457 500	21 077 500
Leverantörsskulder		828 402	574 625
Skatteskulder	Not 17	63 893	133 636
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	37 743	24 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	977 552	831 016
Summa Kortfristiga skulder		29 365 090	22 641 211

Summa Skulder		43 811 603	44 287 724
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		52 370 797	52 029 272
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 589 212	575 899
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	947 579	928 926
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	947 579	928 926
Erhållen ränta	11 365	19 533
Erlagd ränta	-815 765	-629 387
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 732 391	894 971
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	13 625	-65 872
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	376 196	81 380
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	389 821	15 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 122 213	910 478
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-773 304	-945 906
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-773 304	-945 906
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-820 000	-715 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-820 000	-715 000
Årets kassaflöde	528 909	-750 428
Likvida medel vid årets början	2 531 206	3 281 634
Likvida medel vid årets slut	3 060 114	2 531 206



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriven årsredovisning 2023.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	30780tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under

räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 366 064	5 159 856
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	113 072	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	376 467	333 500
	Hyror förbrukningsbaserad	73 269	63 812
	Övriga primära intäkter	20 489	9 893
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 949 361	5 567 061
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 949 361	5 567 061
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	48 124	0
	Övriga sekundära intäkter	28 158	40 619
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	76 282	40 619
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-274 867	-379 990
	Snö och halk-bekämpning	-56 542	-66 596
	Reparationer	-104 084	-147 095
	Planerat underhåll	-19 486	-770 753
	Försäkringsskador	-277 147	-71 021
	El	-72 535	-88 224
	Uppvärmning	-808 817	-744 852
	Vatten	-183 091	-204 054
	Sophämtning	-200 076	-179 399
	Fastighetsförsäkring	-102 521	-91 518
	Kabel-TV och bredband	-177 062	-178 485
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-685 800	-647 810
	Förvaltningsavtalskostnader	-176 276	-175 069
	Övriga driftkostnader	-84 454	-59 566
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 222 757	-3 804 431

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-6 219	-4 519
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-21 579
	Administrationskostnader	-32 606	-16 909
	Extern revision	-13 375	-13 125
	Medlemsavgifter	-28 800	-28 800
	Föreningsverksamhet	-9 137	-10 404
	Övriga förvaltningskostnader	-3 959	-13 281
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-94 096	-108 617
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-128 299	-139 300
	Revisionsarvode	0	-3 950
	Övriga arvoden	-8 438	-4 150
	Sociala avgifter	-35 262	-41 607
	Övriga personalkostnader	0	-800
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-171 999	-189 807
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-914 700	-914 697
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-32 879	-14 229
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-947 579	-928 926

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 869 515	43 869 515
	Ingående anskaffningsvärde mark	18 000 000	18 000 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	61 869 515	61 869 515
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 717 574	-12 802 877
	Årets avskrivningar	-914 700	-914 697
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-14 632 274	-13 717 574
	Utgående redovisat värde	47 237 241	48 151 941
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 728 000	57 524 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	43 200 000	32 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	103 928 000	89 924 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	43 949 013	43 949 013
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	43 949 013	43 949 013
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	328 791	104 990
	Årets investeringar	0	223 801
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	328 791	328 791
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 229	0
	Årets avskrivningar	-32 879	-14 229
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-47 108	-14 229
	Utgående redovisat värde	281 683	314 562
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	749 262	27 156
	Årets investeringar	773 304	722 105
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	1 522 566	749 262

Pågående nyanläggningar avser utbyte av radiatorventiler och beräknas vara klart i början på 2025.

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 058 089	2 532 147
	Övriga fordringar	81 758	118 176
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 139 847	2 650 323
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	517	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156 942	148 687
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	157 459	148 687
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 000 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	0
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	2 025	-941
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 025	-941

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,47%	2025-07-08	13 057 500	420 000
Nordea	3,0%	2025-12-18	7 200 000	200 000
Nordea	0,78%	2026-04-15	14 446 513	0
Nordea	0,74%	2025-12-17	7 200 000	200 000
			41 904 013	820 000

Långfristig del	14 446 513
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	27 457 500
Kortfristig del	27 457 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	820 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 280 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,99%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Skatteskulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	63 893	133 636
<i>Summa Skatteskulder</i>	63 893	133 636

Not 18 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	6 250	0
Inre fond	24 434	24 434
Övriga kortfristiga skulder	7 059	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	37 743	24 434

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	485 496	458 295
Upplupna räntekostnader	141 225	173 542
Övriga upplupna kostnader	350 831	199 179
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	977 552	831 016

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brunnby i Linköping, org.nr. 716402-5855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brunnby i Linköping för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 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 Brunnby i Linköping för räkenskapsåret 2024 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. 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 revisionssed 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 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 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.

Linköping

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anita Margareta Vogel
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Brunnby i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JÖRGEN ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 16:52:37



ANNETTE STENQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 17:51:26



KLAS ENGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 12:59:22



MATS HIRSCHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 12:13:49



ANGELICA GOMEZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 11:07:13



VIKTORIA TORBJÖRNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 13:32:27



ANITA MARGARETA VOGEL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 13:09:02



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 15:48:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Brunnby i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANITA MARGARETA VOGEL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 13:11:11



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 15:48:37



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.