



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Källan 5

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Källan 5 med säte i Linköping org.nr. 769627-7537 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-12-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Källan 5	2014-01-01	2014

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 425
1	lägenheter (hyresrätt)	46
Totalt 32 objekt		1 471

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 29 st 2 rok, 1 st 3 rok. En hyresrätt såldes under 2023, nu återstår en hyresrätt i föreningen. Hyresrätten är på 2 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Fredrik Eng	Ordförande	2022-06-07
Jessica Gamble	Ledamot	2019-01-24
Agneta Gustafsson	Ledamot	2021-02-01
Linn Unemo	Ledamot	2022-06-07
Hanna Karlsson	Ledamot	2022-06-07
Stefan Lindberg	Suppleant	2022-06-07
Helena Saarela	Suppleant	2022-06-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linn Unemo och Hanna Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jessica Gamble, Fredrik Eng, Linn Unemo och Hanna Karlsson.

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

Valberedning har varit: Monika Ahlström (sammanställande), Håkan Ahlström samt Monika Ahlström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. 11 röstberättigade medlemmar deltog på stämman.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +20%.

En förändring av årsavgiften med +12,5% per 2024-01-01 är registrerad.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-07.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Föreningen har antagit HSB:s nya stadgar.

Föreningen har under första kvartalet av 2023 sålt en tidigare hyreslägenhet.

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts.

Kompletterande underhållsarbete på avloppsstammar i källare. Uppgradering av torkrum med en kondensavfuktare.

Årets resultat

Årets resultat uppgår till - 422 988 kr. Föreningen har under året utfört underhåll på ledningsnätet (avlopp) samt i torkrummet,

en total kostnad på 426 662 kr. Vilket förklarar det negativa resultatet.
Kassaflödet i föreningen har under året ändå varit positivt.

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna med 12,5% till 1 januari 2024. Detta med anledning av att klara av de ökade kostnaderna för framförallt ränta som föreningen beräknas ha framöver och samtidigt kunna bibehålla ett sparande till framtida underhåll.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Historiskt underhåll

År	Åtgärd
2022	Nya treglasfönster i lägenheter, trapphus och källare.
2021	Nya cykelställ med tillhörande platsättning och häckplantering utmed staket.
2020	Inga större åtgärder.
2019	Byte av termostater på samtliga radiatorer och kalibrering av värmesystemet
2018	Byte av samtliga lägenhetsdörrar samt tvätt av tak.
2017	Inga större åtgärder.
2016	Stambyte i samtliga fastigheter och badrumsrenovering i alla lägenheter.
2015	Inga större åtgärder.

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

Diverse snickeri- och måleriarbeten.
Utbyte av fjärrvärmecentral.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	309	312	165
Skuldsättning, kr/kvm	10 688	10 785	10 981
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 033	11 505	11 609
Räntekänslighet, %	11	14	15
Energikostnad, kr/kvm	206	208	191
Årsavgifter, kr/kvm	1 012	848	802
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	80	84
Totala intäkter, kr/kvm	1 012	848	802
Nettoomsättning, tkr	1 668	1 454	1 312
Resultat efter finansiella poster, tkr	-423	-606	-293
Soliditet, %	59	57	58

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	18 624 204	0	621 236	19 245 440
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 520 055	0	478 764	5 998 819
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	398 129	0	-390 662	7 467
S:a bundet eget kapital, kr	24 542 388	0	709 338	25 251 726
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 895 446	-606 276	390 662	-2 111 059
Årets resultat, kr	-606 276	606 276	-422 988	-422 988
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 501 722	0	-32 326	-2 534 047
S:a eget kapital, kr	22 040 666	0	677 012	22 717 679

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 36 000 kr samt ianspråktagande skett med 426 662 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 501 722
Årets resultat, kr	-422 988
Reservation till underhållsfond, kr	-36 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	426 662
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 534 048

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 534 048

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 667 865	1 453 871
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 944	2 755
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 675 809	1 456 626
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-839 857	-705 316
Underhåll enligt plan	Not 5	-426 662	-22 802
Övriga externa kostnader	Not 6	-94 337	-100 804
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-53 999	-49 406
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-450 672	-429 084
Övriga rörelsekostnader		0	-613 149
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 865 527	-1 920 561
RÖRELSERESULTAT		-189 719	-463 935
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		56 509	19 252
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 898	-160 713
Övriga finansiella poster		-880	-880
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-233 269	-142 341
ÅRETS RESULTAT		-422 988	-606 276

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	35 854 155	36 304 827
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>35 854 155</u>	<u>36 304 827</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>35 854 155</u>	<u>36 304 827</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-540	-240
Avräkningskonto HSB		442 946	1 326 249
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	13 915	5 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	78 747	62 344
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>535 068</u>	<u>1 394 252</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 400 000	1 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 400 000</u>	<u>1 000 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 935 068</u>	<u>2 394 252</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>38 789 223</u>	<u>38 699 079</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 245 440	18 624 204
Upplåtelseavgifter		5 998 819	5 520 055
Fond för yttre underhåll		7 467	398 129
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>25 251 726</u>	<u>24 542 388</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 111 059	-1 895 446
Årets resultat		-422 988	-606 276
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-2 534 047</u>	<u>-2 501 722</u>
Summa eget kapital		<u>22 717 678</u>	<u>22 040 666</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 744 856	8 425 856
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>5 744 856</u>	<u>8 425 856</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 976 577	7 439 577
Leverantörsskulder		78 545	552 590
Aktuell skatteskuld	Not 15	6 527	4 597
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	5 438	540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	259 602	235 252
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>10 326 689</u>	<u>8 232 556</u>
Summa skulder		<u>16 071 545</u>	<u>16 658 412</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>38 789 223</u>	<u>38 699 079</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-189 719	-463 935
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	450 672	429 084
	260 953	-34 851
Erhållen ränta	56 509	21 877
Erlagd ränta	-288 898	-160 821
Övriga poster	-880	-880
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	27 684	-174 675
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 120	3 377
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-442 867	431 917
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-439 303	260 619
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-1 937 298
Utrangering fönster	0	613 149
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-1 324 149
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-144 000	-144 000
Inbetalda insatser	1 100 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	956 000	-144 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	516 697	-1 207 530
Likvida medel vid årets början	2 326 249	3 533 779
Likvida medel vid årets slut	2 842 946	2 326 249
	516 697	-1 207 530

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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 442 180	1 169 196
Hysesintäkt bostäder	66 264	105 846
Hysesintäkt lokaler	10 340	6 561
Hysesintäkt garage och bilplatser	63 060	63 900
Hysesintäkt övrigt	0	918
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	83 658	83 877
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 363	14 472
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	9 101
	1 667 865	1 453 871
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	6 668	0
Kundbonus	1 276	2 755
	7 944	2 755
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-52 431	-14 194
El	-44 285	-62 554
Uppvärmning	-190 253	-178 279
Vatten	-68 441	-64 514
Renhållning	-57 118	-42 468
Bevakningskostnader	0	-11 903
TV, bredband, iptelefoni	-110 666	-114 107
Förvaltningskostnader	-124 405	-92 320
Försäkringar	-55 630	-54 849
Fastighetsskatt	-50 848	-48 608
Övriga driftskostnader	-85 781	-21 521
	-839 857	-705 316
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-426 662	-22 802
	-426 662	-22 802
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 125	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-65 138	-64 200
Kostnader överlåtelse och panter	-4 346	-12 984
Föreningsverksamhet	-727	0
Kontorsutrustning och -material	0	-799
Medlemsavgifter HSB	-12 000	-12 000
Stämman och styrelse	0	-446
	-94 337	-100 804
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-39 283	-34 811
Övriga arvoden	-2 613	-1 208
Revisionsarvode	-1 306	-1 208
Sociala avgifter	-10 798	-12 179
	-53 999	-49 406
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-450 672	-429 084
	-450 672	-429 084

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2136

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

30 933 648

29 712 195

Årets försäljning, utrangering byggnad

0

-715 845

Årets investering byggnader

0

1 937 298

Ingående anskaffningsvärde mark

8 216 360

8 216 360

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**39 150 008****39 150 008****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-2 845 181

-2 518 793

Årets försäljning, utrangering byggnad

0

102 696

Årets avskrivningar byggnader

-450 672

-429 084

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-3 295 853****-2 845 181****Utgående redovisat värde****35 854 155****36 304 827**

Redovisade värden byggnader

27 637 795

28 088 467

Redovisade värden mark

8 216 360

8 216 360

Fastighetsbeteckning: Källan 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1944	14 800 000	11 000 000	25 800 000	25 800 000
		14 800 000	11 000 000	25 800 000	25 800 000

Ställda säkerheter redovisas i Not 14

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

9 089

2 348

Övriga kortfristiga fordringar

4 826

3 550

13 915**5 898****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring

40 643

37 646

Förutbetald kabel-TV och bredband

30 304

22 948

Upplupna ränteintäkter

7 800

1 750

78 747**62 344**

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB	3,9%	2024-02-28	2 400 000	1 000 000
			2 400 000	1 000 000

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek		1,14%	2025-08-25	2 881 928	52 000
Swedbank Hypotek		1,07%	2025-08-25	2 946 928	32 000
Swedbank Hypotek		4,40%	2024-06-28	4 348 649	0
Nordea		4,76%	2024-08-16	2 946 928	32 000
Swedbank Hypotek		1,18%	2024-06-19	2 597 000	28 000
				15 721 433	144 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

5 744 856

Nästa års amortering av långfristig skuld

84 000

Lån som ska konverteras inom ett år

9 892 577

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

9 976 577

Genomsnittsräntan vid årets utgång

0,60%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

576 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

15 001 433

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

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	16 710 700	16 710 700
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	16 710 700	16 710 700

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

6 527

4 597

6 527**4 597**

	2023-12-31	2022-12-31
Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Övriga kortfristiga skulder	5 438	540
	5 438	540
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	48 300	48 300
Upplupna sociala avgifter	15 000	15 000
Upplupna räntekostnader	26 220	8 413
Förutbetalda årsavgifter och hyror	156 582	149 539
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 500	14 000
	259 602	235 252

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Agneta Gustafsson

.....
Fredrik Eng

.....
Hanna Karlsson

.....
Jessica Gamble

.....
Linn Unemo

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

.....
Per Tängerstad
Revisor vald av föreningsstämman

.....
Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Källan 5, org.nr. 769627-7537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Källan 5 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 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 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. 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 Källan 5 för räkenskapsåret 2023 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. 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 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 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

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Tängerstad
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Källan 5 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK ENG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 11:25:00



LINN UNEMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 07:08:50



HANNA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 17:10:24



AGNETA GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 19:01:10



JESSICA GAMBLE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 11:34:12



PER TÄNGERSTAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 09:20:59



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 21:26:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Källan 5 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER TÄNGERSTAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 16:33:46



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 21:27:29



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.