



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Bajonetten i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Bajonetten i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-8776 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-05-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bajonetten 20	1988-01-01	1950

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östergötland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	24
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3368
10	garageplatser	0
15	p-platser	0
Totalt 71 objekt		3392

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 3 st 2 rok, 18 st 3 rok, 7 st 4 rok, 8 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Niklasson	Ordförande
Leif Carlsson	Ledamot
Magnus Thorsell	Ledamot
Lena Philipsson	Ledamot
Magnus Petersson	Ledamot
Roger Wiberg	Suppleant
Hans Pettersson	Suppleant
Erik Larsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Petersson, Magnus Thorsell och Erik Larsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Carlsson, Magnus Thorsell, Anders Niklasson och Magnus Petersson.

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

Valberedning har varit: Jan Tikkanen (sammanställande) samt Björn Dahlqvist valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +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 2023-09-18.

Under året har följande underhåll utförts.

Byte av hisskorgar och maskineri för hissar. Investeringen kommer uppgå till en kostnad av 1 700 000 kr. inkl bidrag. Bidraget kommer uppgå till ca 400 000 kr.

Förändring av gården med ytterligare parkeringsplatser och cykeluppställning med tak.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2005 genomfördes byte av tvättmaskin, torkskåp och torktumlare i de båda husen.

2007/2008 ommålning av tak av båda hus samt källargång på Ågatan.

2009-2011 gjordes inga större underhåll

2012 har ventilationsfläktar i Hamngatanhuset bytts ut. Alla lås, dörrhandtag och dörrstängare har bytts ut i bägge fastigheterna. Hela undercentralen för fjärrvärme har bytts och moderniserats.

2013 gjordes inga större underhållsarbeten men diverse gårdsförändringar med bl a fällning av den stora almen.

2014 har garageportar och källardörrar målats om.

2015 har trappuppgångar målats om och ny belysning installerats. Bastun har genomgått en totalrenovering och standardhöjning med nytt ytskikt av kakel och klinker. Utomhusbelysning är utbytt. Minikök i gemensamhetslokalen har bytts ut. Injustering av värmesystemen har gjorts.

2016 har pergola byggts vid uteplats. Dörr vid källaringång Hamngatanhuset har bytts ut. Källargång i Hamngatanhuset har målats om. Golv och några dörrar i källaren Agatanhuset har målats om. En tvättmaskin i tvättstugan Hamngatanhuset har bytts ut. Samtliga huvudstammar för avlopp har spolats.

2017 har pergola byggts vid uteplats. Dörr vid källaringång Hamngatanhuset har bytts ut. Källargång i Hamngatanhuset har målats om. Golv och några dörrar i källaren Agatanhuset har målats om. En tvättmaskin i tvättstugan Hamngatanhuset har bytts ut. Samtliga huvudstammar för avlopp har spolats.

2018 har den andra tvättmaskinen i Hamngatanhuset samt torktumlare i bägge tvättstugor bytts ut. Samtliga fönster i trappuppgångar i Hamngatanhuset har målats om.

2020 har sista tvättmaskinen i Ågatanhuset bytts ut.

2021 har balkonger på Ågatanhusets norra sida renoverats. Gemensamhetsutrymme, övernattningsrum och expedition har totalrenoverats. Centralfläkt i Ågatanhuset har bytt ut.

2022 har plåttaken på bägge fastigheterna bytts ut. Investeringen har kostat 4 200 000kr.

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

- Byte av samtliga kortläsare vid entreer.
- Laddboxar för laddning av elbilar i garage och vid parkeringsplatser.
- Nya elmätare för lägenheter och överföringssystem för mätdata från dessa och laddboxar till HSB:s ekonomiavdelning för fortlöpande fakturering av elavgifter.
- Underhåll av skyddsrum
- Viss ommålning mm av källarlokal

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	303	215	2 230	271
Skuldsättning, kr/kvm	4 349	4 405	3 257	3 277
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 380	4 427	3 274	3 293
Räntekänslighet, %	6	7	5	5
Energikostnad, kr/kvm	203	209	193	177
Årsavgifter, kr/kvm	743	671	652	652
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	86	92	91
Totala intäkter, kr/kvm	855	738	711	718
Nettoomsättning, tkr	2 838	2 496	2 406	2 428
Resultat efter finansiella poster, tkr	307	339	274	477
Soliditet, %	26	25	30	29

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	1 852 008	0	0	1 852 008
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 087 577	0	-189 886	897 691
S:a bundet eget kapital, kr	2 939 585	0	-189 886	2 749 699
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 987 590	338 515	189 886	2 515 991
Årets resultat, kr	338 515	-338 515	306 656	306 656
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 326 105	0	496 542	2 822 647
S:a eget kapital, kr	5 265 690	0	306 656	5 572 346

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 289 886 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	2 326 105
Årets resultat, kr	306 656
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	289 886
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 822 647

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 822 647

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	2 838 511	2 496 407
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 938	2 945
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 899 449	2 499 352
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 345 982	-1 406 086
Underhåll enligt plan	Not 5	-289 886	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-163 035	-157 544
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-44 597	-42 808
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-383 033	-387 950
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-47 733	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 274 266	-1 994 388
RÖRELSERESULTAT		625 183	504 964
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		39 539	20 225
Räntekostnader och liknande resultatposter		-357 706	-184 934
Övriga finansiella poster		-360	-1 740
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-318 527	-166 449
ÅRETS RESULTAT		306 656	338 515

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	17 060 679	13 092 861
Pågående nyanläggningar	Not 11	2 109 931	3 913 127
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>19 170 610</u>	<u>17 005 988</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 171 110</u>	<u>17 006 488</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	5 109
Kundfordringar		0	14 253
Avräkningskonto HSB		1 196 816	1 559 259
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	51 928	7 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	68 193	82 898
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 316 937</u>	<u>1 669 463</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	700 000	2 200 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>700 000</u>	<u>2 200 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 016 937</u>	<u>3 869 463</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 188 046</u>	<u>20 875 951</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 852 008	1 852 008
Fond för yttre underhåll		897 691	1 087 577
Summa bundet eget kapital		2 749 699	2 939 585
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 515 991	1 987 590
Årets resultat		306 656	338 515
Summa fritt eget kapital		2 822 647	2 326 105
Summa eget kapital		5 572 346	5 265 690
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	0	5 100 000
Summa långfristiga skulder		0	5 100 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	14 747 231	9 811 198
Medlemmarnas inre fond	Not 17	25 550	29 901
Leverantörsskulder		540 064	397 181
Aktuell skatteskuld	Not 18	16 264	9 659
Övriga kortfristiga skulder		5 165	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	281 427	262 323
Summa kortfristiga skulder		15 615 701	10 510 262
Summa skulder		15 615 701	15 610 262
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 188 046	20 875 951

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	625 183	504 964
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	430 766	387 950
	<u>1 055 949</u>	<u>892 914</u>
Erhållen ränta	39 539	20 225
Erlagd ränta	-357 706	-184 934
Övriga poster	-360	-1 740
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>737 422</u>	<u>726 465</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 916	101
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	169 406	135 969
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>896 912</u>	<u>862 535</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 595 388	-3 905 158
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-2 595 388</u>	<u>-3 905 158</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-163 967	3 884 744
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-163 967</u>	<u>3 884 744</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 862 443	842 121
Likvida medel vid årets början	3 759 259	2 917 138
Likvida medel vid årets slut	<u>1 896 816</u>	<u>3 759 259</u>
	-1 862 443	842 121

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: 20 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 6 939 572 kr

Förändring jämfört med föregående år

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 500 044	2 272 752
Hysesintäkt lokaler	6 072	5 516
Hysesintäkt garage och bilplatser	106 426	95 136
Konsumtionsavgift el	218 132	99 189
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 628	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 083	15 431
Övriga primära intäkter och ersättningar	126	8 383
	2 838 511	2 496 407
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	56 360	0
Övrigt	4 578	2 945
	60 938	2 945
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-84 577	-54 510
El	-157 647	-231 166
Uppvärmning	-436 962	-394 221
Vatten	-94 310	-81 388
Renhållning	-52 062	-47 556
TV, bredband, iptelefoni	-18 924	-30 095
Hissar serviceavtal & besiktning	-48 560	-43 091
Förvaltningskostnader	-216 893	-351 415
Försäkringar	-52 850	-49 315
Fastighetsskatt	-81 346	-78 266
Övriga driftskostnader	-101 852	-45 063
	-1 345 982	-1 406 086
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-289 886	0
	-289 886	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 000	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	-98 204	-90 179
Kostnader överlåtelse och panter	-6 289	-12 310
Föreningsverksamhet	-699	-4 400
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 239	-9 592
Förbrukningsinventarier	-9 748	-8 863
Medlemsavgifter HSB	-17 600	-17 600
Stämman och styrelse	-7 255	-2 100
	-163 035	-157 544
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-37 450	-35 350
Revisionsarvode	-1 250	-1 250
Sociala avgifter	-5 897	-6 208
	-44 597	-42 808

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-382 297	-387 950
Markanläggningar	-736	0
	<u>-383 033</u>	<u>-387 950</u>
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång (Tak)	-47 733	0
	<u>-47 733</u>	<u>0</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2108

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 205 777	24 205 777
Omklassificering mark	-1 850 000	0
Årets försäljning, utrangering byggnad	-460 721	0
Årets investering byggnader	4 221 830	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 850 000	0
Årets investering markanläggning	176 754	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 143 640	24 205 777

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 112 916	-10 724 966
Årets försäljning, utrangering byggnad	412 988	0
Årets avskrivningar byggnader	-382 297	-387 950
Årets avskrivningar markanläggningar	-736	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 082 961	-11 112 916

Utgående redovisat värde 17 060 679 13 092 861

Redovisade värden byggnader	15 034 661	13 092 861
Redovisade värden mark	1 850 000	0
Redovisade värden markanläggningar	176 018	0

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1988	40 000 000	25 000 000	65 000 000	65 000 000
Lokaler		896 000	247 000	1 143 000	1 143 000
		40 896 000	25 247 000	66 143 000	66 143 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	21 879 000	21 879 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	21 879 000	21 879 000

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	3 913 127	7 969
Årets Investering	0	3 905 158
Omklassificering till Byggnader och mark	-1 803 196	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	2 109 931	3 913 127

Pågående nyanläggningar avser byte av hiss. Arbetet är klart men inväntar bidrag från Boverket

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

	2023-12-31	2022-12-31		
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Skattekonto	47 350	7 945		
Övriga kortfristiga fordringar	4 578	0		
	51 928	7 945		
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetalad försäkring	57 339	52 850		
Upplupna ränteintäkter	2 275	3 850		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 579	26 198		
	68 193	82 898		
Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,90%	2024-02-29	700 000	2 200 000
			700 000	2 200 000
Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	4,57%	2024-06-17	7 441 000	100 000
Nordea	4,52%	2024-09-02	2 206 231	100 000
Nordea	1,05%	2024-08-21	5 100 000	0
			14 747 231	200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				14 747 231
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				14 747 231
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,20%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				800 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				13 747 231
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND				
Ingående värde			29 901	29 901
Uttag			-4 351	0
			25 550	29 901
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld			16 264	9 659
			16 264	9 659

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	29 008	10 041
Förutbetalda årsavgifter och hyror	239 919	242 282
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 500	10 000
	281 427	262 323

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Niklasson

.....
Leif Carlsson

.....
Lena Philipsson

.....
Magnus Petersson

.....
Magnus Thorsell

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

Jonas Johansson
Revisor vald av föreningsstämman

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bajonetten i Linköping, org.nr. 716402-8776

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bajonetten i Linköping 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 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 Bajonetten i Linköping 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Wärenfelt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonas Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Bajonetten i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS NIKLASSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 18:13:50



LEIF CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 14:27:02



MAGNUS THORSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 14:03:44



MAGNUS PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 08:05:40



LENA PHILIPSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 14:37:28



JONAS JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 22:35:42



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 09:35:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Bajonetten i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONAS JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 22:38:17



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 09:36:58



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.