



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Dansbanan i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Dansbanan i Linköping med säte i Linköping org.nr. 769625-7182 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ombudsmannen 24	2015-01-01	2015

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. 2025-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 400
35	garageplatser	0
16	p-platser	0
Totalt 102 objekt		4 400

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 11 st 2 rok, 28 st 3 rok, 7 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Föreningen är även en andel av Folkets Parks Samfällighetsförening, org. nr 717917-9549.

Fördelning enligt följande:

Linköping Ombudsmannen GA:6. Andel: 16,67 %. Ändamål: Bullerplank

Linköping Ombudsmannen GA:7. Andel: 26%. Ändamål: Innergård med grönyta, lekplatser, gångvägar mm

Linköping Ombudsmannen SA:1. Andel: 16,67%. Ändamål: Park

Linköping Ombudsmannen SA:2. Andel: 20%. Ändamål: Bostadsanknuten rekreation och parkering

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anis Cano	Ordförande	2023-05-29	
Jesper Jonsson	Ordförande	2022-05-23	2023-05-29
Arnold Yngvesson	Ledamot	2023-05-29	
Ingrid Frohm	Ledamot	2023-05-29	
Camilla Pettersson	Ledamot	2021-09-29	
Agneta Alexandersson	Ledamot	2022-05-23	
Anders Jonatan Lindblad	Ledamot	2020-04-30	2023-05-29
Oskar Mattsson	Ledamot	2021-05-19	2023-05-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingrid Frohm, Anis Cano och Agneta Alexandersson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Arnold Yngvesson och Anis Cano.

Revisorer har varit: Jerker Pernrud med Kateryna Lantz som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Marie Dahlgren (sammankallande) och Dajana Cano, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +25% 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.

I år har följande större åtgärder genomförts:

Målning av träpanel på utsidan av fastigheten, oljning av skärmar mellan uteplatserna på baksidan av fastigheten.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Installation av laddstolpar på utomhusparkeringarna.

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

Årtal	Ändamål
2024-2028	Installera solceller
2024	Omvandla nuvarande två besöksparkeringsplatser till förhyrda platser

Årets resultat:

Årets resultat uppgår till -115 975 kr, vilket är i nivå med föreningens resultat tidigare år. Ett negativt resultat är väntat då föreningen är relativt nybyggd och därmed har höga avskrivningskostnader. Avskrivningskostnaderna påverkar resultatet men inte kassaflödet i föreningen. Kassaflödet har under året varit positivt.

I och med rådande omständigheter med ökade kostnader för drift och ränta har föreningen beslutat att höja sina årsavgifter med 25% från och med 1 januari 2024. Detta med anledning av att klara av de ökade kostnaderna för framförallt ränta som föreningen beräknas ha framöver.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	230	235	234	205
Skuldsättning, kr/kvm	9 457	9 569	9 677	9 786
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 457	9 569	9 677	9 786
Räntekänslighet, %	15	16	16	16
Energikostnad, kr/kvm	136	129	129	131
Årsavgifter, kr/kvm	612	600	600	600
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	83	82	83
Totala intäkter, kr/kvm	758	727	736	728
Nettoomsättning, tkr	3 220	3 187	3 186	3 178
Resultat efter finansiella poster, tkr	-116	-103	-84	-209
Soliditet, %	74	74	74	73

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	121 090 000	0	0	121 090 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 051 800	0	168 907	1 220 707
S:a bundet eget kapital, kr	122 141 800	0	168 907	122 310 707
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 888 462	-103 185	-168 907	-2 160 553
Årets resultat, kr	-103 185	103 185	-115 975	-115 975
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 991 647	0	-284 882	-2 276 528
S:a eget kapital, kr	120 150 153	0	-115 975	120 034 179

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 181 000 kr samt ianspråktagande skett med 12 093 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	-1 991 647
Årets resultat, kr	-115 975
Reservation till underhållsfond, kr	-181 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	12 093
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 276 529

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 276 529

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	3 220 395	3 186 583
Övriga rörelseintäkter	Not 3	114 708	13 516
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 335 103	3 200 099
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 463 605	-1 471 647
Övriga externa kostnader	Not 5	-351 084	-296 231
Personalkostnader	Not 6	-86 395	-76 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 116 387	-1 111 704
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 017 471	-2 956 149
RÖRELSERESULTAT		317 632	243 950
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		39 377	8 018
Räntekostnader och liknande resultatposter		-472 984	-355 153
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-433 607	-347 135
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-115 975	-103 185
ÅRETS RESULTAT		-115 975	-103 185

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	159 300 800	160 412 504
Inventarier och installationer	Not 9	42 150	46 833
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>159 342 950</u>	<u>160 459 337</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>159 343 450</u>	<u>160 459 837</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 208
Övriga fordringar	Not 11	1 564 316	1 309 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	50 237	47 574
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 614 553</u>	<u>1 357 798</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 500 000	1 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 500 000</u>	<u>1 000 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 114 553</u>	<u>2 357 798</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>162 458 003</u>	<u>162 817 635</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		121 090 000	121 090 000
Fond för yttre underhåll		1 220 707	1 051 800
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>122 310 707</u>	<u>122 141 800</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 160 553	-1 888 462
Årets resultat		-115 975	-103 185
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-2 276 528</u>	<u>-1 991 647</u>
Summa eget kapital		<u>120 034 178</u>	<u>120 150 153</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>18 990 000</u>	<u>24 621 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>18 990 000</u>	<u>24 621 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	22 621 000	17 473 000
Leverantörsskulder		159 038	258 257
Skatteskulder		30 789	15 170
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	25 454	332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	597 543	299 722
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>23 433 824</u>	<u>18 046 481</u>
Summa skulder		<u>42 423 824</u>	<u>42 667 481</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>162 458 003</u>	<u>162 817 635</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	317 632	243 950
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 116 387	1 111 704
	<u>1 434 019</u>	<u>1 355 654</u>
Erhållen ränta	39 377	7 435
Erlagd ränta	-472 984	-385 324
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 000 412</u>	<u>977 765</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-81 820	-24 886
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	239 343	22 932
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 157 935	975 811
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-46 833
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-46 833
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-483 000	-483 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-483 000	-483 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	674 935	445 979
Likvida medel vid årets början	2 265 822	1 819 843
Likvida medel vid årets slut	<u>2 940 757</u>	<u>2 265 822</u>
	674 935	445 979

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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år

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	2 694 180	2 641 380
Hysesintäkt garage och bilplatser	278 551	277 701
Hysesintäkt övrigt	9 400	14 600
Konsumtionsavgift vatten	64 911	70 493
Konsumtionsavgift el	155 115	155 615
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 393	12 541
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 845	14 253
	3 220 395	3 186 583
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	105 176	0
Medlemsbonus	9 532	13 516
	114 708	13 516
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-68 996	-124 140
Sotning	0	-934
El	-258 466	-245 672
Uppvärmning	-256 718	-237 844
Vatten	-82 941	-83 021
Renhållning	-103 300	-96 510
TV, bredband, iptelefoni	-139 935	-139 935
Hissar serviceavtal & besiktning	-56 546	-75 751
Förvaltningskostnader	-244 044	-238 972
Försäkringar	-63 925	-60 518
Fastighetsskatt	-15 170	-15 170
Periodiskt underhåll	-12 093	-24 476
Övriga driftskostnader	-161 472	-128 705
	-1 463 605	-1 471 647
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 524	-9 759
Övriga förvaltningskostnader	-165 389	-134 937
Kostnader överlåtelse och panter	-10 196	-15 144
Föreningsverksamhet	-253	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 721	-1 446
Medlemsavgifter HSB	-20 400	-20 400
Samfällighets- och gemensamanläggning	-137 351	-114 544
Stämma och styrelse	-4 250	0
	-351 084	-296 231
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Arvode till styrelsen	-54 400	-53 200
Övriga arvoden	-3 600	-3 600
Revisionsarvode	-3 500	-2 000
Sociala avgifter	-17 760	-16 968
Utbildning	-7 135	-800
	-86 395	-76 568
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 111 704	-1 111 704
Installationer och inventarier	-4 683	0
	-1 116 387	-1 111 704

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	133 405 000	133 405 000
Ingående anskaffningsvärde mark	35 160 000	35 160 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 565 000	168 565 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 152 496	-7 040 792
Årets avskrivningar byggnader	-1 111 704	-1 111 704
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 264 200	-8 152 496

Utgående redovisat värde**159 300 800 160 412 504**

Redovisade värden byggnader	124 140 800	125 252 504
Redovisade värden mark	35 160 000	35 160 000

Fastighetsbeteckning: Ombudsmannen 24

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2015	88 000 000	18 400 000	106 400 000	106 400 000
Lokaler		1 517 000		1 517 000	1 517 000
		89 517 000	18 400 000	107 917 000	107 917 000

Ställda säkerheter redovisas i Not 14

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	46 833	0
Årets investeringar	0	46 833
Utgående anskaffningsvärden	46 833	46 833
Årets avskrivningar	-4 683	0
Utgående avskrivningar	-4 683	0
Utgående redovisat värde	42 150	46 833

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	1 440 757	1 265 822
Skattekonto	114 027	15 063
Övriga fordringar	9 532	28 131
	1 564 316	1 309 016

2023-12-31 2022-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring		10 753	10 159
Förutbetald kabel-TV och bredband		34 609	34 609
Upplupna ränteintäkter		4 875	1 750
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	1 056
		50 237	47 574

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB	3,9	2024-02-28	1 500 000	1 000 000
			1 500 000	1 000 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	1,11%	2026-01-28	18 990 000	0
Stadshypotek	4,60%	2024-10-30	16 990 000	0
Stadshypotek	0,96%	2024-10-30	5 631 000	483 000
			41 611 000	483 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **18 990 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0
 Lån som ska konverteras inom ett år 22 621 000
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **22 621 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,51%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 932 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 39 196 000

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckning 47 500 000 47 500 000
 varav i eget förvar

	2023-12-31	2022-12-31
Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	10 566	0
Personalens källskatt	4 950	0
Arbetsgivaravgifter	4 760	0
Övriga kortfristiga skulder	5 178	332
	25 454	332
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	144 750	25 111
Upplupna arvoden	45 000	0
Upplupna sociala avgifter	13 000	0
Upplupen drift	87 840	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	295 453	263 811
Upplupen revision	11 500	10 800
	597 543	299 722

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Agneta Alexandersson

.....
Anis Cano

.....
Arnold Yngvesson

.....
Camilla Pettersson

.....
Ingrid Frohm

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

.....
Jerker Pernrud

Revisor vald av föreningsstämman

.....
Niklas Wärenfeldt

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dansbanan i Linköping, org.nr. 769625-7182

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dansbanan 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Dansbanan 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 Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jerker Pernrud
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANIS CANO

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 09:42:32



AGNETA ALEXANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 10:59:31



CAMILLA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 11:50:51



ARNOLD YNGVESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 14:40:40



INGRID FROHM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 14:23:35



JERKER PERNRUD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 16:30:28



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 13:39:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JERKER PERNRUD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 16:34:15



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 13:41:07



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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