



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Teatern i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Teatern i Linköping med säte i Linköping org.nr. 769628-3931 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ombudsmannen 46	2017-01-01	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. 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
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 113
52	garage	1 422
3	p-platser	0
Totalt 110 objekt		5 535

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 23 st 2 rok, 14 st 3 rok, 16 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Linköping Ombudsmannen GA:7	G:A	717917-9549	24 / 100	Innergård med grönyta, Lekplatser, Gångvägar mm
Linköping Ombudsmannen GA:6	G:A	717917-9549	1 / 6	Bullerplank
Linköping Ombudsmannen S:1	Samfällighet	717917-9549	1	Park
Linköping Ombudsmannen S:2	Samfällighet	717917-9549	20	Bostadsanknuten rekreation och parkering

Totalt 4 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Sjöberg	Ordförande	2022-06-07	
Per-Arne Wåhlberg	Ledamot	2024-01-01	
Peter Palmgren	Ledamot	2018-05-12	
Björn Axelson	Ledamot	2018-05-12	
Zenaida Hadzimahovic	Ledamot	2018-02-15	
Karl Skagerström	Ledamot	2018-05-22	
Jenny Sergent	Ledamot	2018-05-12	
Carlos La Cava	Ledamot	2022-10-24	2023-12-31
Johnny Lind	Ledamot	2021-06-09	
Oscar Svensson	Ledamot	2022-06-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Palmgren, Björn Axelson, Oscar Svensson, Karl Skagerström och Lars Sjöberg.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Sjöberg, Björn Axelson, Zenaida Hadzimahovic och Johnny Lind.

Revisorer har varit: Ulf Murhed med Sabina Ring som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Elvedina Lucicanin (sammankallande) och Van Carl Nguyen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +19% 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.

Brf Teatern har under 2023 omplacerat ett lån till ny ränta på 4,5% samt amorterat av ett av de tre lån, på 3,9 miljoner kronor och höjt månadsavgiften med 19% från och med 2024-01-01.

Garanti arbete slutfört under året i lägenheter samt trapphus.

Föreningen har bara gjort mindre jobb. VI har bland annat placerat blomlådor framför våra entréer.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2021: OVK kontroll

2023: Trapphus med mera bättringsmålats som ett led i 5-årsbesiktningen som genomfördes tidigare under året. Kvartående anmärkningar i ett antal lägenheter har också åtgärdats.

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

Styrelsen bedömer att inga underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är upprättad 2021 och uppdaterad under 2023.

Årets resultat:

Årets resultat uppgår till -729 581 kr. Ett negativt resultat är väntat då föreningen är relativt nybyggd och därmed har höga avskrivningskostnader. Avskrivningskostnaderna har inverkan på resultatet men påverkar inte föreningens kassaflöde. Föreningens kassaflöde har under året dock varit negativt, detta med anledning av att föreningen betalat av ett lån på cirka 3,9 miljoner kronor. Bortser man från amorteringen av lånet har föreningens kassaflöde varit positivt.

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna med 19% från och med 1 januari 2024. Detta med anledning av att klara av ökade kostnader för framförallt ränta som föreningen beräknas ha framöver och samtidigt kunna bibehålla ett sparande till framtida underhåll och investeringar enligt underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 85.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	224	167	194	219
Skuldsättning, kr/kvm	5 533	6 330	6 421	6 511
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 446	8 519	8 641	8 762
Räntekänslighet, %	12	14	14	14
Energikostnad, kr/kvm	104	122	101	78
Årsavgifter, kr/kvm	627	608	608	608
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	78	78	77
Totala intäkter, kr/kvm	611	577	538	590
Nettoomsättning, tkr	3 284	3 181	3 173	3 252
Resultat efter finansiella poster, tkr	-730	-1 064	-897	-746
Soliditet, %	80	78	78	78

* Nyckeltalen skiljer sig gentemot tidigare presenterat utfall då föreningen 2023 korrigerat totalytan och även inkluderat garageytan, vilket inte preciserats tidigare år. Berörda nyckeltal har därav räknats om för att ge en mer representativ bild av föreningen.

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	121 262 000	0	0	121 262 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	12 488 000	0	0	12 488 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	525 164	0	106 366	631 530
S:a bundet eget kapital, kr	134 275 164	0	106 366	134 381 530
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 541 970	-1 064 295	-106 366	-5 712 631
Årets resultat, kr	-1 064 295	1 064 295	-729 581	-729 581
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 606 265	0	-835 947	-6 442 212
S:a eget kapital, kr	128 668 899	0	-729 581	127 939 318

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 117 000 kr samt ianspråktagande skett med 10 634 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	-5 606 265
Årets resultat, kr	-729 581
Reservation till underhållsfond, kr	-117 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	10 634
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 442 212

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 442 212

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	3 283 592	3 181 192
Övriga rörelseintäkter	Not 3	95 651	12 748
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 379 243	3 193 940
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 549 808	-1 647 610
Underhåll enligt plan	Not 5	-10 634	-32 090
Övriga externa kostnader	Not 6	-358 317	-309 290
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-59 205	-61 676
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 959 887	-1 954 662
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 937 852	-4 005 329
RÖRELSERESULTAT		-558 609	-811 389
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		125 498	42 821
Räntekostnader och liknande resultatposter		-296 150	-291 549
Övriga finansiella poster	Not 9	-320	-4 177
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-170 972	-252 905
ÅRETS RESULTAT		-729 581	-1 064 294

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	157 507 372	159 462 034
Inventarier och installationer	Not 11	47 025	52 250
Summa materiella anläggningstillgångar		157 554 397	159 514 284
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		157 554 897	159 514 784
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		958 283	896 248
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	70 501	10 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	94 962	96 805
Summa kortfristiga fordringar		1 123 746	1 003 383
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	650 000	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar		650 000	4 000 000
Summa omsättningstillgångar		1 773 746	5 003 383
SUMMA TILLGÅNGAR		159 328 643	164 518 167

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		121 262 000	121 262 000
Upplåtelseavgifter		12 488 000	12 488 000
Fond för yttre underhåll		631 530	525 164
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>134 381 530</u>	<u>134 275 164</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 712 631	-4 541 970
Årets resultat		-729 581	-1 064 294
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-6 442 212</u>	<u>-5 606 264</u>
Summa eget kapital		<u>127 939 318</u>	<u>128 668 900</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>15 713 500</u>	<u>15 713 500</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>15 713 500</u>	<u>15 713 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	14 913 500	19 322 940
Leverantörsskulder		247 448	313 480
Aktuell skatteskuld	Not 17	58 372	29 400
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	23 683	634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	432 822	469 314
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>15 675 825</u>	<u>20 135 768</u>
Summa skulder		<u>31 389 325</u>	<u>35 849 268</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>159 328 643</u>	<u>164 518 167</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-558 609	-811 389
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 959 887	1 954 662
	<u>1 401 278</u>	<u>1 143 273</u>
Erhållen ränta	125 498	42 821
Erlagd ränta	-296 150	-291 549
Övriga poster	-320	-4 177
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 230 306</u>	<u>890 368</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-58 328	-792
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-50 503	86 548
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 121 474</u>	<u>976 124</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-52 250
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-52 250</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-4 409 440	-502 160
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-4 409 440</u>	<u>-502 160</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 287 966	421 714
Likvida medel vid årets början	4 896 248	4 474 535
Likvida medel vid årets slut	1 608 282	4 896 248
	<u>-3 287 966</u>	<u>421 714</u>

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:	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
Föreningen är skattebefriad det första 15 åren avseende fastighetsskatt, beskattas däremot för lokalen.

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	2 576 316	2 501 328
Hysesintäkt garage och bilplatser	462 032	420 900
Försäljning egenproducerad el	1 167	0
Konsumtionsavgift vatten	41 482	39 429
Konsumtionsavgift el	183 486	188 960
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	11 164	14 465
Övriga primära intäkter och ersättningar	7 945	16 110
	3 283 592	3 181 192
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	82 070	0
Skattereduktion förnybar el, microprod. Solel	1 428	0
Övrigt	12 153	12 748
	95 651	12 748
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-21 823	-158 684
El	-264 930	-387 428
Uppvärmning	-235 633	-218 805
Vatten	-72 875	-67 989
Renhållning	-100 944	-95 831
TV, bredband, iptelefoni	-160 490	-153 714
Hissar serviceavtal & besiktning	-38 025	-37 665
Förvaltningskostnader	-316 382	-289 637
Försäkringar	-76 201	-71 766
Fastighetsskatt	-29 400	-29 400
Övriga driftskostnader	-233 105	-136 692
	-1 549 808	-1 647 610
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-10 634	-32 090
	-10 634	-32 090
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 436	-10 905
Övriga förvaltningskostnader	-171 852	-147 843
Kostnader överlåtelse och panter	-11 288	-17 494
Föreningsverksamhet	-489	-1 093
Medlemsavgifter HSB	-22 000	-22 000
Samfällighets- och gemensamanläggning	-130 715	-109 039
Stämma och styrelse	-10 538	-917
	-358 317	-309 290
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-43 700	-42 000
Övriga arvoden	-1 600	-2 600
Revisionsarvode	-1 800	-1 700
Sociala avgifter	-12 105	-12 976
Utbildning	0	-2 400
	-59 205	-61 676

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 954 662	-1 954 662
Installationer och inventarier	-5 225	0
	<u>-1 959 887</u>	<u>-1 954 662</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-320	-4 177
	<u>-320</u>	<u>-4 177</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

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

2136

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

133 424 000

133 424 000

Ingående anskaffningsvärde mark

36 300 000

36 300 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**169 724 000****169 724 000****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-10 261 966

-8 307 304

Årets avskrivningar byggnader

-1 954 662

-1 954 662

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-12 216 628****-10 261 966****Utgående redovisat värde****157 507 372****159 462 034**

Redovisade värden byggnader

121 207 372

123 162 034

Redovisade värden mark

36 300 000

36 300 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2017	89 000 000	16 800 000	105 800 000	105 800 000
Lokaler	2017	2 940 000	0	2 940 000	2 940 000
		91 940 000	16 800 000	108 740 000	108 740 000

Ställda säkerheter redovisas i Not 16

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

52 250

0

Årets investeringar

0

52 250

Utgående anskaffningsvärden

52 250

52 250

Årets avskrivningar

-5 225

0

Utgående avskrivningar

-5 225

0

Utgående redovisat värde**47 025****52 250**

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

58 348

421

Övriga kortfristiga fordringar

12 153

9 909

70 501**10 330**

2023-12-31 2022-12-31

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring		53 883	49 260
Förutbetald kabel-TV och bredband		38 966	38 966
Upplupna ränteintäkter		2 113	7 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	1 579
		94 962	96 805

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB	3,9%	2024-02-28	650 000	4 000 000
			650 000	4 000 000

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		4,50%	2024-12-30	14 913 500	200 000
Nordea		0,75%	2025-12-17	15 713 500	0
				30 627 000	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **15 713 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0
Lån som ska konverteras inom ett år 14 713 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **14 713 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,63%
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 29 627 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	39 284 000	39 284 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	39 284 000	39 284 000

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	58 372	29 400
	58 372	29 400

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	22 572	0
Övriga kortfristiga skulder	1 111	634
	23 683	634

2023-12-31

2022-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	57 700	57 700
Upplupna sociala avgifter	18 000	18 000
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	27 210	0
Upplupna räntekostnader	5 922	403
Upplupen revision	11 400	10 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	312 590	382 411
	432 822	469 314

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Björn Axelson.....
Jenny Sergent.....
Johnny Lind.....
Karl Skagerström.....
Lars Sjöberg.....
Oscar Svensson.....
Per-Arne Wählberg.....
Peter Palmgren.....
Zenaida Hadzimahovic

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

.....
Ulf Murhed

Revisor vald av föreningsstämman

.....
Niclas Wärenfeldt

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Teatern i Linköping, org.nr. 769628-3931

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Teatern 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 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 Teatern 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 trygghande 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

Ulf Murhed
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

LARS SJÖBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 12:56:30



JENNY SERGENT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 11:26:48



OSCAR SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 06:44:20



PETER PALMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 09:10:30



BJÖRN AXELSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 20:10:08



KARL SKAGERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 10:41:09



JOHNNY LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 23:15:34



ZENAIDA HADZIMAHOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 11:28:33



PER-ARNE WÅHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 12:31:29



ULF MURHED

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 20:22:54



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 08:47:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ULF MURHED

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 20:25:00



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 08:48:38



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.