



HSB – där möjligheterna bor

## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsföreningen Banken i Linköping  
Org nr 769611-4946





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Banken i Linköping med säte i Linköping org.nr. 769611-4946 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-23.

Utöver bostäder har föreningen även en gemensamhetslokal för uthyrning till medlemmarna samt gemensam tvättstuga, aktivitetsrum (löpband) och bastu.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Banken 1	2004-01-01	2009

#### 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.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5654
48	garageplatser, som hyrs via Centria 36 AB varav 38 platser med elladdningsmöjlighet	0
<b>Totalt 108 objekt</b>		<b>5654</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 38 st 3 rok, 10 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Linköping Banken GA:1	G:A		0 / 0	EI-låssystem, EI-och telerum, Spill-och dagvattenledningar mm

#### Totalt 1 objekt

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kenneth Malmqvist	Ordförande	2020-06-08	2023-05-11
Karl-Erik Jonsson	Ordförande	2023-05-09	
Karl-Erik Jonsson	Ledamot	2022-04-26	
Ewa Wressle	Ledamot	2020-06-08	
Rolf Gustafsson	Ledamot	2017-05-02	
Julia Axelsson	Ledamot	2023-05-09	
Kristian Gustafsson	Ledamot	2023-05-09	
Kristian Gustafsson	Suppleant	2022-04-26	2023-05-09
Louise Örtenvik	HSB ledamot	2018-04-22	
Milla Ljungberg	Ledamot	2021-05-21	2023-05-09
Markus Karlsson	Ledamot	2023-05-09	
Johanna Lindholm	Ledamot	2020-10-08	2023-05-09
Sabine Andersson	Suppleant	2021-05-21	
Cecilia Landerfors	Suppleant	2023-05-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ewa Wressle, Rolf Gustafsson och Karl-Erik Jonsson samt suppleanterna Sabine Andersson och Cecilia Landerfors.

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av Rolf Gustafsson, Karl-Erik Jonsson, Kristian Gustafsson och Markus Karlsson.

Revisorer har varit: Mika Reunanen med Christina Eriksson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Elisabeth Kristiansen (sammankallande) och Elisabet Wollhed, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 44 medlemmar varav 29 var röstberättigade.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

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

En förändring av årsavgiften med +9% per 2024-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår bredband, TV, IP-telefoni (Telia), värme och varmvatten.

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.

### Årets resultat

Föreningen gör ett negativt resultat för året om -673.827 kr. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 973.219 kr. Vad som även påverkat årets resultat är ett försäkringsärende som uppgått till 175.119 kr, detta har föreningen inte fått ersättning från försäkringsbolaget ännu.

På föreningsstämman i maj 2023 togs första beslutet om att byta till nya stadgar. Andra beslutet kommer att tas upp på stämman under 2024.

### Sedan föreningen startade har följande åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Uppfräschning av tvättstugans maskiner. Genomgång av husets låssystem. Nytt avtal har skrivits med Telia med högre bandbredd. Byte av varmvattenreglering.
2022	Investering av elladdningsmöjligheter vid garageplatser. OVK besiktning genomfördes Energideklaration genomfördes Uppgradering av hissarnas nödtelefoni till 4G/5G
2021	Målning av källargångar. Lackning o slipning av entrépartier och trösklar
2020	Inköp av nytt löpband. Uppdatering av låssystem.
2019	Nedsäkring av elmätare.
2018	Underhåll trädetaljer entrépartier. Byte trädäck på innergården. Grov rengöring golvet i trapphus. Underhåll fläktsystem.

### Enligt föreningens underhållsplan planeras följande åtgärder under de närmaste åren:

Uppfräschning av gemensamhetslokal.  
Underhållsspolning av avloppssystem i markplan.  
Underhåll trädäck på innergården.  
Underhåll bastu.  
Underhåll golvbeläggning trapphus.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 94 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 94.

KUL-kommittén har under året bestått av Elisabet Wollhed, Sabine Andersson och Sofia Berbres.

Kul-kommittén har anordnat två medlemsträffar under året, sommarfest och adventsfika med grantändning. Båda på den gemensamma innergård.

Styrelsen har under året lämnat ut fyra medlemsblad med information till alla medlemmar.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	172	287	316	312	315
Skuldsättning, kr/kvm	6 478	6 795	6 952	7 285	7 633
Räntekänslighet, %	9	10	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	119	117	111	99	103
Årsavgifter, kr/kvm	693	673	673	673	673
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	85	84	85	84
Totala intäkter, kr/kvm	836	795	802	790	803
Nettoomsättning, tkr	4 695	4 480	4 446	4 440	4 442
Resultat efter finansiella poster, tkr	-674	-5	79	153	166
Soliditet, %	80	80	80	79	78

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	156 050 000	0	0	156 050 000
Underhållsfond, kr	1 123 057	0	240 000	1 363 057
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>157 173 057</b>	<b>0</b>	<b>240 000</b>	<b>157 413 057</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-667 061	-5 250	-240 000	-912 311
Årets resultat, kr	-5 250	5 250	-673 827	-673 827
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-672 311</b>	<b>0</b>	<b>-913 827</b>	<b>-1 586 138</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>156 500 746</b>	<b>0</b>	<b>-673 827</b>	<b>155 826 919</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 240 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-672 311
Årets resultat, kr	-673 827
Reservation till underhållsfond, kr	-240 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 586 138</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 586 138</b>
------------------------------------	-------------------

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 694 809	4 480 129
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 359	17 260
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>4 729 168</b>	<b>4 497 389</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 542 664	-2 250 404
Övriga externa kostnader	Not 5	-220 370	-220 014
Personalkostnader	Not 6	-149 380	-142 688
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 647 046	-1 613 487
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-4 559 460</b>	<b>-4 226 594</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>169 708</b>	<b>270 795</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 459	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-846 994	-276 045
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-843 535</b>	<b>-276 045</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-673 827</b>	<b>-5 250</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-673 827</b>	<b>-5 250</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	191 356 689	192 967 125
Inventarier och installationer	Not 9	326 439	363 049
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>191 683 128</b>	<b>193 330 174</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>191 683 628</b>	<b>193 330 674</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 761	1 208
Övriga fordringar	Not 11	1 140 138	2 253 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	291 941	269 700
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 438 840</b>	<b>2 524 565</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	500 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>500 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 938 840</b>	<b>2 524 565</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>193 622 468</b>	<b>195 855 239</b>



**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		156 050 000	156 050 000
Fond för yttre underhåll		1 363 057	1 123 057
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>157 413 057</u>	<u>157 173 057</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-912 311	-667 061
Årets resultat		-673 827	-5 250
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-1 586 138</u>	<u>-672 311</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>155 826 919</u></b>	<b><u>156 500 746</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>0</u>	<u>13 860 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		0	13 860 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	36 627 500	24 557 500
Leverantörsskulder		540 210	416 145
Skatteskulder		21 708	57 669
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	6 809	7 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	599 322	455 619
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>37 795 549</u>	<u>25 494 494</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>37 795 549</u></b>	<b><u>39 354 494</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>193 622 468</u></b>	<b><u>195 855 239</u></b>

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	169 708	270 795
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 647 046	1 613 487
	<u>1 816 754</u>	<u>1 884 282</u>
Erhållen ränta	1 834	0
Erlagd ränta	-709 760	-254 899
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 108 828</u>	<u>1 629 383</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	149 899	-205 424
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	93 822	99 222
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>1 352 549</b>	<b>1 523 181</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-366 100
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>0</b>	<b>-366 100</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 790 000	-890 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-1 790 000</b>	<b>-890 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-437 451</b>	<b>267 081</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	2 075 142	1 808 061
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 637 691</u>	<u>2 075 142</u>
	<b>-437 451</b>	<b>267 081</b>

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 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.

#### 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
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	3 919 560	3 805 344
Hysesintäkt garage och bilplatser	729 686	645 960
Hysesintäkt övrigt	11 600	4 400
Konsumtionsavgift el	22 749	11 010
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 818	403
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 396	13 012
	<b>4 694 809</b>	<b>4 480 129</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Elstöd	25 079	0
Övriga fakturerade kostnader/övriga intäkter	246	8 454
Medlemsbonus HSB	9 034	8 806
	<b>34 359</b>	<b>17 260</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-297 220	-26 268
El	-127 463	-155 410
Uppvärmning	-455 725	-415 507
Vatten	-91 494	-88 648
Renhållning	-99 674	-92 133
Bevakningskostnader	-6 873	0
TV, bredband, iptelefoni	-156 730	-163 891
Hissar serviceavtal & besiktning	-33 125	-100 722
Förvaltningskostnader	-290 120	-290 179
Försäkringar	-75 215	-69 417
Fastighetsskatt	-104 160	-99 960
Periodiskt underhåll	0	-15 952
Arrende, hyra, leasing	-728 851	-657 239
Övriga driftskostnader	-76 014	-75 079
	<b>-2 542 664</b>	<b>-2 250 404</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll övrigt	0	-15 952
	<b>0</b>	<b>-15 952</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-15 500	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-113 627	-105 883
Kostnader överlåtelse och panter	-4 359	-12 682
Föreningsverksamhet	-2 373	-1 714
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-37 721	-35 272
Medlemsavgifter HSB	-24 000	-24 000
Stämma och styrelse	-22 791	-30 089
	<b>-220 370</b>	<b>-220 014</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Arvode till styrelsen	-113 000	-107 000
Övriga arvoden	-4 000	-4 000
Revisionsarvode	-2 900	-2 900
Sociala avgifter	-28 680	-28 788
Utbildning	-800	0
	<b>-149 380</b>	<b>-142 688</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 610 436	-1 610 436
Installationer och inventarier	-36 610	-3 051
	<b>-1 647 046</b>	<b>-1 613 487</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader 185 900 985 185 900 985

Ingående anskaffningsvärde mark 22 260 515 22 260 515

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 208 161 500 208 161 500****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -15 194 375 -13 583 939

Årets avskrivningar byggnader -1 610 436 -1 610 436

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -16 804 811 -15 194 375****Utgående redovisat värde 191 356 689 192 967 125**

Redovisade värden byggnader 169 096 174 170 706 610

Redovisade värden mark 22 260 515 22 260 515

**Fastighetsbeteckning: Banken 1**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2009	114 000 000	45 000 000	159 000 000	159 000 000
Lokaler	2009	882 000		882 000	882 000
		<b>114 882 000</b>	<b>45 000 000</b>	<b>159 882 000</b>	<b>159 882 000</b>

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning 62 750 000 62 750 000

varav i eget förvar 22 750 000 10 746 000

**Summa ställda säkerheter 40 000 000 52 004 000****Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden 366 100 0

Årets investeringar 0 366 100

**Utgående anskaffningsvärden 366 100 366 100**

Ingående avskrivningar -3 051 0

Årets avskrivningar -36 610 -3 051

**Utgående avskrivningar -39 661 -3 051****Utgående redovisat värde 326 439 363 049**

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 1 137 691 2 075 142

Skattekonto 342 0

Övriga fordringar 2 105 178 515

**1 140 138 2 253 657**

2023-12-31 2022-12-31

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter		1 625	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		290 316	269 700
		<b>291 941</b>	<b>269 700</b>

**Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
HSB Östergötland	3,9%	2024-02-29	500 000	0
			<b>500 000</b>	<b>0</b>

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	4,567%	2024-04-22	8 167 500	90 000
Nordea Hypotek	4,52%	2024-05-10	14 600 000	210 000
Nordea Hypotek	0,51%	2024-04-17	13 860 000	400 000
			<b>36 627 500</b>	<b>700 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 36 627 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **36 627 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,20%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 800 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 33 127 500

**Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder		6 809	7 561
		<b>6 809</b>	<b>7 561</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	186 538	49 304
Förutbetalda årsavgifter och hyror	399 784	396 315
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 000	10 000
	<u>599 322</u>	<u>455 619</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Ewa Wressle.....  
Julia Axelsson.....  
Karl-Erik Jonsson.....  
Kristian Gustafsson.....  
Louise Örtenvik.....  
Markus Karlsson.....  
Rolf Gustafsson

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

BoRevision i Sverige AB

.....  
Mika Reunanen

*Revisor vald av föreningsstämman*

.....  
Niclas Wärenfeldt

*Revisor utsedd av HSB Riksförbund*

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Banken i Linköping , org.nr. 769611-4946

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Banken 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 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 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 Banken 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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

Mika Reunanen  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**KARL-ERIK JONSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 10:40:31



**JULIA AXELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 13:59:50



**MARKUS KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 08:37:06



**LOUISE ÖRTENVIK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 15:34:13



**ROLF GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 10:56:00



**KRISTIAN GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 09:39:22



**EWA WRESSLE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 19:12:04



**MIKA REUNANEN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 07:39:50



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 09:35:24



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**MIKA REUNANEN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 07:40:55



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 09:36:56



# 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.