



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Bajonetten i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Bajonetten i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-8776 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-05-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östergötland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	24
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 368
1	förråd	0
10	garageplatser	0
15	p-platser	0
Totalt 72 objekt		3 392

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

Styrelsens sammansättning

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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Niklasson, Leif Carlzon, Mikael Sönne och Roger Wiberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Björn Dahlgvist (sammankallande), Björn Dahlgvist samt Jan Tikkanen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har tecknat gemensamt avtal för el, värme, vatten och kabel- tv.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-16.

Under året har följande underhåll utförts

Passersystemet och samtliga kortläsare vid entreer bytts ut. Laddboxar för laddning av elbilar har installerats vid 12 parkeringsplatser. Nya elmätare för samtliga lägenheter har installerats. Överföringssystem för mätdata från elmätare och laddboxar till HSB:s ekonomiavdelning för fortlöpande fakturering av elavgifter har skapats. Stora förändringar och kompletteringar har skett av skyddsrummen liksom inköp av modernare utrustning till dessa. Viss ommålning mm av källarlokal har utförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

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

2014 har garageportar och källardörrar målats om.

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

2017 har pergola byggts vid uteplats. Dörr vid källaringång Hamngatanhuset har bytts ut. Källargång i Hamngatanhuset har målats om. Golv och några dörrar i källaren Ågatanhuset har målats om. En tvättmaskin i tvättstugan Hamngatanhuset har bytts ut.

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

2020 har sista tvättmaskinen i Ågatanhuset bytts ut.

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

2022 har plåttaken på bägge fastigheterna bytts ut.

2023 Modernisering av hissar. Förändring av gården med ytterligare parkeringsplatser och cykeluppställning med tak.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren.

Byte av torkskåp i tvättutrymme Ågatanhuset.

Mindre målningsarbeten.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 11 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	196	303	215	2 230	271
Skuldsättning, kr/kvm	4 113	4 349	4 405	3 257	3 277
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 142	4 380	4 427	3 274	3 293
Räntekänslighet, %	5	6	7	5	5
Energikostnad, kr/kvm	228	203	209	193	177
Årsavgifter, kr/kvm	796	743	671	652	652
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	86	86	92	91
Totala intäkter, kr/kvm	841	855	738	711	718
Nettoomsättning, tkr	2 825	2 838	2 496	2 406	2 428
Resultat efter finansiella poster, tkr	-109	307	339	274	477
Soliditet, %	27	26	25	30	29

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader och underhållskostnader för renovering av skyddsrum.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 5% 2025.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 852 008	0	0	1 852 008
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	897 691	0	-10 333	887 358
S:a bundet eget kapital, kr	2 749 699	0	-10 333	2 739 366
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 515 991	306 656	10 333	2 832 980
Årets resultat, kr	306 656	-306 656	-108 639	-108 639
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 822 647	0	-98 306	2 724 341
S:a eget kapital, kr	5 572 346	0	-108 639	5 463 707

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 115 000 kr samt ianspråktagande skett med 125 333 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 822 647
Årets resultat, kr	-108 639
Reservation till underhållsfond, kr	-115 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	125 333
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 724 341

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 724 341

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 824 949	2 838 375
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 648	61 074
Summa Rörelseintäkter		2 851 597	2 899 449
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 723 659	-1 728 647
Övriga externa kostnader	Not 5	-67 884	-70 256
Personalkostnader	Not 6	-45 800	-44 597
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-649 415	-430 766
Summa Rörelsekostnader		-2 486 758	-2 274 266
Rörelseresultat		364 839	625 183
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 024	39 539
Räntekostnader och liknande resultatposter		-501 502	-358 066
Summa Finansiella poster		-473 478	-318 527
Resultat efter finansiella poster		-108 639	306 656
Resultat före skatt		-108 639	306 656
Årets resultat		-108 639	306 656

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	18 422 008	17 060 679
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	261 429	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	182 413	2 109 931
Summa Materiella anläggningstillgångar		18 865 850	19 170 610

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

18 866 350 19 171 110

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 725	0
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		2 492	4 578
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	281 848	1 244 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	69 312	68 193
Summa Kortfristiga fordringar		357 377	1 316 937

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	700 000	700 000
Summa Kortfristiga placeringar		700 000	700 000

Summa Omsättningstillgångar

1 057 377 2 016 937

Summa Tillgångar

19 923 727 21 188 046



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 852 008	1 852 008
Fond för yttre underhåll	887 358	897 691
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	2 739 366	2 749 699

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 832 980	2 515 991
Årets resultat	-108 639	306 656
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	2 724 341	2 822 647

Summa Eget kapital**5 463 707 5 572 346**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 947 231	14 747 231
Leverantörsskulder		135 175	540 064
Skatteskulder	Not 16	10 738	16 264
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	25 549	30 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	341 327	281 427
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		14 460 021	15 615 701

Summa Skulder**14 460 021 15 615 701****Summa Eget kapital och skulder****19 923 727 21 188 046**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	364 839	625 183
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	649 415	430 766
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	649 415	430 766
Erhållen ränta	28 430	41 114
Erlagd ränta	-498 017	-339 099
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	544 667	757 964
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-59 433	-9 082
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-356 756	139 530
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-416 190	130 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten	128 478	888 412
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-344 655	-2 595 388
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-344 655	-2 595 388
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-800 000	-163 967
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-163 967
Årets kassaflöde	-1 016 178	-1 870 943
Likvida medel vid årets början	1 896 816	3 759 259
Likvida medel vid årets slut	880 638	1 896 816



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriven årsredovisning 2023.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	0-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	6 940 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under

räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 625 156	2 500 044
	Årsavgifter bostäder konsumtionsavgift el	55 869	0
	Hyror lokaler	6 372	6 072
	Hyror garage och parkeringsplatser	123 593	106 426
	Hyror konsumtionsavgift el	0	218 132
	Hyror övrigt	1 350	0
	Övriga primära intäkter	12 609	7 701
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 824 949	2 838 375
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 824 949	2 838 375
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	26 648	61 074
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	26 648	61 074
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-215 017	-229 492
	Snö och halk-bekämpning	-59 074	-35 962
	Reparationer	-93 346	-84 577
	Planerat underhåll	-125 334	-289 886
	El	-208 462	-157 647
	Uppvärmning	-469 939	-436 962
	Vatten	-95 488	-94 310
	Sophämtning	-91 049	-52 062
	Fastighetsförsäkring	-57 339	-52 850
	Kabel-TV och bredband	-24 580	-18 924
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-83 150	-81 346
	Förvaltningsavtalskostnader	-101 135	-98 204
	Övriga driftkostnader	-99 747	-96 426
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 723 659	-1 728 647

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 220	-9 748
	Administrationskostnader	-22 057	-13 528
	Extern revision	-15 500	-16 000
	Medlemsavgifter	-17 600	-17 600
	Föreningsverksamhet	-9 911	-7 954
	Övriga förvaltningskostnader	-1 597	-5 425
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-67 884	-70 256
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-37 800	-37 450
	Revisionsarvode	-1 250	-1 250
	Sociala avgifter	-6 750	-5 897
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-45 800	-44 597
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-465 757	-382 297
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång (Hiss 2024, Tak 2023)	-169 088	-47 733
	Avskrivning på markanläggning	-8 833	-736
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 432	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-648 110	-430 766

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 116 886	24 205 777
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 850 000	1 850 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	176 754	0
	Årets investeringar byggnad & markanläggning	391 506	4 398 584
	Årets försäljningar/utrangeringar	-334 470	-460 721
	Omklassificering byggnad & mark	1 620 099	-1 850 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	29 820 775	28 143 640
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 082 961	-11 112 916
	Årets avskrivningar	-481 188	-383 033
	Årets försäljning utrangering byggnad	165 382	412 988
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-11 398 767	-11 082 961
	Utgående redovisat värde	18 422 008	17 060 679
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	40 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	896 000	896 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	247 000	247 000
	Summa	66 143 000	66 143 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 879 000	21 879 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	21 879 000	21 879 000

Årets investering avser renovering av skyddsrum och installation av ny ventilationsanläggning i skyddsrum. 80% av den totala kostnaden för renovering av skyddsrum har aktiverats som en tillgång och 20% har kostnadsförts.

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Årets investeringar	265 861	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	265 861	0
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 432	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-4 432	0
	Utgående redovisat värde	261 429	0

Årets investeringar avser nytt passersystem för 145 861 kr och nya elmätare för 120 000 kr.

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	2 109 931	3 913 127
Årets förändring	-46 851	0
Omklassificering	-1 880 667	-1 803 196
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	182 413	2 109 931

Omklassificeringen avser hissar för 2 131 367 kr med avdrag för bidrag från boverket på -516 561 kr, elmätare för 150 00 kr med avdrag för moms på -30 000kr och passersystem för 145 861 kr. Pågående nyanläggningar avser laddstolpar för 227 413 kr med avdrag för moms på -45 000kr.

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	180 638	1 196 816
Övriga fordringar	101 210	47 350
<i>Summa Övriga fordringar</i>	281 848	1 244 166

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 869	2 275
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 443	65 918
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	69 312	68 193

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	700 000	700 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	700 000	700 000

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,08%	2025-08-21	6 656 231	300 000
Nordea	3,0%	2025-06-17	7 291 000	200 000
			13 947 231	500 000
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			13 947 231	
Kortfristig del			13 947 231	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			500 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 000 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,04%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	10 738	16 264
<i>Summa Skatteskulder</i>	10 738	16 264

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	25 550	25 550
Övriga kortfristiga skulder	0	5 165
<i>Summa Övriga skulder</i>	25 549	30 715

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	188 888	239 919
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
Upplupna räntekostnader	32 493	29 008
Övriga upplupna kostnader	119 946	12 500
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	341 327	281 427

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bajonetten i Linköping för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 uppger, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bajonetten i Linköping för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonas Johansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Bajonetten i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS NIKLASSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 17:04:55



LEIF CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 14:51:04



MAGNUS THORSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 17:13:49



MAGNUS PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 05:52:46



LENA PHILIPSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-01 kl. 08:04:43



JONAS JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-01 kl. 23:02:25



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 08:29:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Bajonetten i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONAS JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-01 kl. 23:05:19



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 08:29:39



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.