



ÅRSREDOVISNING 2024

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 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 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. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 113
52	garageplatser	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	2024-07-08
Johnny Lind	Ledamot	2021-06-09	
Oscar Svensson	Ledamot	2022-06-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Sjöberg och Johnny Lind.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Sjöberg, Peter Palmgren, Björn Axelson 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 2024-05-23. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +19%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår el och vatten, vilka debiteras efter individuellt uppmätt förbrukning. Föreningen har även tecknat gemensamt avtal för bredband och 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.

Föreningen har under året gjort en extra amortering på 1 miljon kr i samband med omsättning av ett av lånen.

Föreningen har under året investerat och byggt ut möjligheten att kunna ladda bil med ytterliggare 8 ladduttag i garaget, nu finns total 12 st ladduttag.

En planerad OVK genomfördes, vilket resulterade i omfattande åtgärder .

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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.

2024: Utökning av antal ladduttag i garaget.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 3 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Inga större planerade underhåll.
2026	Utvändiga målningsarbeten.
2027	Inga större planerade underhåll.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 85 och under året har det tillkommit 13 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	210	224	167	194	219
Skuldsättning, kr/kvm	5 317	5 533	6 330	6 421	6 511
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 156	7 446	8 519	8 641	8 762
Räntekänslighet, %	9	12	14	14	14
Energikostnad, kr/kvm	105	104	122	101	78
Årsavgifter, kr/kvm	799	627	608	608	608
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	76	78	78	77
Totala intäkter, kr/kvm	691	611	577	538	590
Nettoomsättning, tkr	3 788	3 284	3 181	3 173	3 252
Resultat efter finansiella poster, tkr	-933	-730	-1 064	-897	-746
Soliditet, %	81	80	78	78	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. I nyckelstatet för 2024 ingår även årsavgift för individuell förbrukning av el och vatten, därav är nyckeltalet för året högre än tidigare år.

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

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 från den löpande verksamheten är positivt med 1 072 208 kr. Till det har föreningen under året amorterat 1 200 000 kr, vilket gör att det totala kassaflödet för året landar på - 321 067 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 210 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) och samtidigt kunna bibehålla ett gott sparande har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 2% från 1 januari 2025.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	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	631 530	0	-31 304	600 226
S:a bundet eget kapital, kr	134 381 530	0	-31 304	134 350 226
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 712 631	-729 581	31 304	-6 410 908
Årets resultat, kr	-729 581	729 581	-932 717	-932 717
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 442 212	0	-901 413	-7 343 625
S:a eget kapital, kr	127 939 318	0	-932 717	127 006 601

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 105 000 kr samt ianspråktagande skett med 136 304 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	-6 442 212
Årets resultat, kr	-932 717
Reservation till underhållsfond, kr	-105 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	136 304
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 343 625

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-7 343 625

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	3 787 695	3 275 642
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 528	103 601
Summa Rörelseintäkter		3 823 223	3 379 243

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 946 019	-1 855 815
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 533	-62 945
Personalkostnader	Not 6	-54 962	-59 205
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 959 887	-1 959 887
Summa Rörelsekostnader		-4 037 401	-3 937 852

Rörelseresultat

-214 178 **-558 609**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 827	125 498
Räntekostnader och liknande resultatposter		-747 366	-296 470
Summa Finansiella poster		-718 539	-170 972

Resultat efter finansiella poster

-932 717 **-729 581**

Resultat före skatt

-932 717 **-729 581**

Årets resultat

-932 717 **-729 581**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	155 552 710	157 507 372
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	41 800	47 025
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	193 275	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		155 787 785	157 554 397

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar

155 788 285 **157 554 897**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		1 680	12 153
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	794 668	1 016 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	90 452	94 962
Summa Kortfristiga fordringar		886 800	1 123 746

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	500 000	650 000
Summa Kortfristiga placeringar		500 000	650 000

Summa Omsättningstillgångar

1 386 800 **1 773 746**

Summa Tillgångar

157 175 085 **159 328 643**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	133 750 000	133 750 000
Fond för yttre underhåll	600 226	631 530
Summa Bundet eget kapital	134 350 226	134 381 530

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 410 908	-5 712 631
Årets resultat	-932 717	-729 581
Summa Ansamlad förlust	-7 343 625	-6 442 212

Summa Eget kapital

127 006 601 **127 939 318**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 513 500	15 713 500
Summa Långfristiga skulder		13 513 500	15 713 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 913 500	14 913 500
Leverantörsskulder		224 619	247 448
Skatteskulder	Not 16	58 176	58 372
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	49 748	23 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	408 941	432 823
Summa Kortfristiga skulder		16 654 984	15 675 826

Summa Skulder

30 168 484 **31 389 326**

Summa Eget kapital och skulder

157 175 085 **159 328 643**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -214 178 -558 609

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 959 887 1 959 887

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 959 887 1 959 887

Erhållen ränta 29 168 130 385

Erlagd ränta -751 860 -290 951

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 023 017 1 240 712

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 58 755 -59 105

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -9 564 -60 132

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 49 191 -119 237

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 072 208 1 121 475

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -193 275 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -193 275 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 200 000 -4 409 440

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 200 000 -4 409 440

Årets kassaflöde

-321 067 -3 287 965

Likvida medel vid årets början 1 608 283 4 896 248

Likvida medel vid årets slut 1 287 216 1 608 283

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

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

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriften 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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 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.

Beskattnings

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
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	3 065 760	2 576 316
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	219 152	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	456 036	462 032
	Hyror förbrukningsbaserad	24 478	224 968
	Hyror övrigt	5 250	0
	Övriga primära intäkter	17 019	12 326
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 787 695	3 275 642
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 787 695	3 275 642
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	35 528	103 601
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	35 528	103 601
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-504 564	-480 545
	Snö och halk-bekämpning	-2 720	-4 576
	Reparationer	-30 403	-21 823
	Planerat underhåll	-136 304	-10 634
	EI	-229 485	-264 930
	Uppvärmning	-264 522	-235 633
	Vatten	-87 088	-72 875
	Sophämtning	-112 466	-100 944
	Fastighetsförsäkring	-78 740	-76 201
	Kabel-TV och bredband	-162 405	-160 490
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-29 400	-29 400
	Förvaltningsavtalskostnader	-178 479	-171 852
	Övriga driftkostnader	-129 443	-225 910
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 946 019	-1 855 815

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	-13 226	0
	Administrationskostnader	-12 030	-11 288
	Extern revision	-14 262	-11 436
	Medlemsavgifter	-22 000	-22 000
	Föreningsverksamhet	-10 179	-11 027
	Övriga förvaltningskostnader	-4 836	-7 195
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-76 533	-62 945
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-40 500	-43 700
	Revisionsarvode	-1 900	-1 800
	Övriga arvoden	-1 600	-1 600
	Sociala avgifter	-10 502	-12 105
	Övriga personalkostnader	-460	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-54 962	-59 205
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	-1 954 662	-1 954 662
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 225	-5 225
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 959 887	-1 959 887

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	133 424 000	133 424 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	36 300 000	36 300 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	169 724 000	169 724 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 216 628	-10 261 966
	Årets avskrivningar	-1 954 662	-1 954 662
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-14 171 290	-12 216 628
	<i>Utgående redovisat värde</i>	155 552 710	157 507 372
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	89 000 000	89 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 940 000	2 940 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 800 000	16 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	108 740 000	108 740 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	39 284 000	39 284 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	39 284 000	39 284 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	52 250	52 250
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	52 250	52 250
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 225	0
	Årets avskrivningar	-5 225	-5 225
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-10 450	-5 225
	<i>Utgående redovisat värde</i>	41 800	47 025
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	193 275	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	193 275	0

Årets investering avser installation av laddstolpar. Föreningen har ansökt om bidrag från Naturvårdsverket. Inväntar utbetalning, därav ligger investeringen som pågående vid årsskiftet 2024.

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

787 216

958 283

Övriga fordringar

7 452

58 348

Summa Övriga fordringar

794 668

1 016 631

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

1 772

2 113

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

88 680

92 849

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

90 452

94 962

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

500 000

650 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

500 000

650 000

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	0,75%	2025-12-17	15 713 500	0
--------	-------	------------	------------	---

Nordea	2,89%	2026-12-16	14 763 500	200 000
--------	-------	------------	------------	---------

			30 477 000	200 000
--	--	--	-------------------	----------------

Långfristig del

14 563 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

200 000

Lån som ska konverteras inom ett år

15 713 500

Kortfristig del

15 913 500

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

200 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

800 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,79%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	58 176	58 372
	<i>Summa Skatteskulder</i>	58 176	58 372
Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	22 114	22 572
	Övriga kortfristiga skulder	27 634	1 111
	<i>Summa Övriga skulder</i>	49 748	23 683
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	318 713	312 590
	Upplupna räntekostnader	1 428	5 922
	Övriga upplupna kostnader	88 800	114 311
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	408 941	432 823

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 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 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 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 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 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 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 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

Ulf Murhed
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-23 kl. 16:20:53



OSCAR SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 21:03:14



PETER PALMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:53:59



BJÖRN AXELSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:51:07



PER-ARNE WÅHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 08:52:18



KARL SKAGERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 20:22:26



JOHNNY LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 08:37:02



ZENaida HADZIMAHOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 10:57:30



ULF MURHED

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 05:16:38



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 13:54:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-29 kl. 12:47:54



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 13:55:11



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.