



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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.

Föreningen har även en gemensamhetslokal för uthyrning till medlemmarna. Föreningen har dessutom 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. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|--|--------------------------|
| 48 | garageplatser, som hyrs via Centrum Förvaltning AB varav 38 platser med elladdningsmöjlighet | 0 |
| 60 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5654 |
| Totalt 108 objekt | | 5654 |

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 | | | 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 | |
| Ewa Wressle | Ledamot | 2020-06-08 | |
| Rolf Gustafsson | Ledamot | 2017-05-02 | |
| Thomas Andersson | Ledamot | 2019-05-14 | 2022-04-26 |
| Karl-Erik Jonsson | Ledamot | 2022-04-26 | |
| Karl-Erik Jonsson | Suppleant | 2021-05-18 | 2022-04-26 |
| Louise Örtenvik | HSB Ledamot | 2015-03-31 | |
| Milla Ljungberg | Ledamot | 2021-05-18 | |
| Johanna Lindholm | Ledamot | 2020-06-08 | |
| Sabine Andersson | Suppleant | 2021-05-18 | |
| Kristian Gustafsson | Suppleant | 2022-04-26 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kenneth Malmqvist, Milla Ljungberg och Johanna Lindholm samt suppleanterna Kristian Gustavsson och Sabine Andersson.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Rolf Gustafsson, Kenneth Malmqvist, Karl-Erik Jonsson, Johanna Lindholm.
Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

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 2022-04-26 samt extra stämma höll 2022-02-27.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. I årsavgiften ingår bredband, TV, IP-telefoni (Telia), värme och varmvatten.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Efter beslut vid extra stämma i februari 2022, påbörjades installation av elladdningsmöjligheter vid 38 garageplatser (nedre plan). Under året slutfördes installationen och togs i bruk under sommaren 2022.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-------|---|
| 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 fläktssystem. |

Enligt föreningens underhållsplan planeras följande åtgärder under de närmaste åren:

Underhåll trädäck på innergården. Byte kodlås. Underhåll bastu. Underhåll golvbeläggning trapphus.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har fyra bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 96 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 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 tre medlemsblad med information till alla medlemmar.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 287 | 316 | 312 | 315 | 219 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 6 795 | 6 952 | 7 285 | 7 633 | 7 960 |
| Räntekänslighet, % | 10 | 10 | 11 | 11 | 12 |
| Energikostnad, kr/kvm | 117 | 111 | 99 | 103 | 119 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 415 | 413 | 358 | 361 | 419 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 673 | 673 | 673 | 673 | 673 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 795 | 802 | 790 | 803 | 802 |
| Nettoomsättning, tkr | 4 480 | 4 446 | 4 440 | 4 442 | 4 438 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -5 | 79 | 153 | 166 | -386 |
| Soliditet, % | 80 | 80 | 79 | 78 | 77 |

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 156 050 000 | 0 | 0 | 156 050 000 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 913 009 | 0 | 210 048 | 1 123 057 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 156 963 009 | 0 | 210 048 | 157 173 057 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -536 340 | 79 326 | -210 048 | -667 061 |
| Årets resultat, kr | 79 326 | -79 326 | -5 250 | -5 250 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -457 014 | 0 | -215 298 | -672 311 |
| S:a eget kapital, kr | 156 505 995 | 0 | -5 250 | 156 500 746 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 226 000 kr samt ianspråktagande skett med 15 952 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 | -457 013 |
| Årets resultat, kr | -5 250 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -226 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 15 952 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -672 311 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -672 311 |

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

RESULTATRÄKNING

| | | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 480 129 | 4 446 115 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 17 260 | 90 502 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 4 497 389 | 4 536 617 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -2 250 404 | -2 241 525 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -220 014 | -191 261 |
| Personalkostnader | Not 6 | -142 688 | -146 402 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 613 487 | -1 610 436 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -4 226 594 | -4 189 625 |
| RÖRELSERESULTAT | | 270 795 | 346 992 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 0 | 583 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -276 045 | -268 249 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -276 045 | -267 666 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -5 250 | 79 326 |
| ÅRETS RESULTAT | | -5 250 | 79 326 |

BALANSRÄKNING

| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 192 967 125 | 194 577 561 |
| Inventarier och installationer | Not 9 | 363 049 | 0 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>193 330 174</u> | <u>194 577 561</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 500 | 500 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>193 330 674</u> | <u>194 578 061</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 1 208 | 0 |
| Övriga fordringar | Not 11 | 2 253 657 | 1 809 184 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 269 700 | 242 876 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>2 524 565</u> | <u>2 052 060</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>2 524 565</u> | <u>2 052 060</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>195 855 239</u> | <u>196 630 121</u> |

BALANSRÄKNING

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----------------------------|---------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 156 050 000 | 156 050 000 |
| Fond för yttre underhåll | 1 123 057 | 913 009 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | <u>157 173 057</u> | <u>156 963 009</u> |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | |
| Balanserat resultat | -667 061 | -536 340 |
| Årets resultat | -5 250 | 79 326 |
| <i>Summa ansamlad förlust</i> | <u>-672 311</u> | <u>-457 013</u> |
| Summa eget kapital | <u>156 500 746</u> | <u>156 505 996</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 <u>13 860 000</u> | <u>30 160 000</u> |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | <u>13 860 000</u> | <u>30 160 000</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | 24 557 500 | 9 147 500 |
| Leverantörsskulder | 416 145 | 316 300 |
| Skatteskulder | 57 669 | 89 251 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 14 7 561 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 <u>455 619</u> | <u>411 074</u> |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | <u>25 494 494</u> | <u>9 964 125</u> |
| Summa skulder | <u>39 354 494</u> | <u>40 124 125</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | <u>195 855 239</u> | <u>196 630 121</u> |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | 270 795 | 346 992 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 1 613 487 | 1 610 436 |
| | <u>1 884 282</u> | <u>1 957 428</u> |
| Erhållen ränta | 0 | 583 |
| Erlagd ränta | -254 899 | -268 249 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>1 629 383</u> | <u>1 689 762</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -205 424 | 6 219 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | 99 222 | 93 473 |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | <u>1 523 181</u> | <u>1 789 455</u> |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | | |
| Investeringar i maskiner/inventarier | -366 100 | 0 |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET | <u>-366 100</u> | <u>0</u> |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -890 000 | -1 880 000 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET | <u>-890 000</u> | <u>-1 880 000</u> |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 267 081 | -90 545 |
| Likvida medel vid årets början | 1 808 061 | 1 898 606 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>2 075 142</u> | <u>1 808 061</u> |
| | 267 081 | -90 545 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Östergötland 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).

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

| | |
|---|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder | 3 805 344 | 3 805 344 |
| Hysesintäkt garage och bilplatser | 645 960 | 623 338 |
| Hysesintäkt övrigt | 4 400 | 400 |
| Konsumtionsavgift el laddplatser | 11 010 | 0 |
| Intäkt andrahandsupplåtelse | 403 | 3 955 |
| Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 13 012 | 13 078 |
| | 4 480 129 | 4 446 115 |
| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | | |
| Försäkringsersättning | 0 | 65 457 |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | 8 454 | 13 034 |
| Övrigt | 8 806 | 12 011 |
| | 17 260 | 90 502 |
| Not 4 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -26 268 | -73 617 |
| El | -155 410 | -92 357 |
| Uppvärmning | -415 507 | -440 021 |
| Vatten | -88 648 | -96 907 |
| Renhållning | -92 133 | -92 977 |
| TV, bredband, iptelefoni | -163 891 | -163 453 |
| Hissar serviceavtal & besiktning | -100 722 | -41 024 |
| Förvaltningskostnader | -290 179 | -279 575 |
| Försäkringar | -69 417 | -65 764 |
| Fastighetsskatt | -99 960 | -87 540 |
| Periodiskt underhåll | -15 952 | -95 000 |
| Arrende, hyra, leasing | -657 239 | -639 006 |
| Övriga driftskostnader | -75 079 | -74 285 |
| | -2 250 404 | -2 241 525 |
| Specifikation till periodiskt underhåll | | |
| Underhåll övrigt | -15 952 | -95 000 |
| | -15 952 | -95 000 |
| Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Externt revisionsarvode | -10 375 | -10 000 |
| Övriga förvaltningskostnader | -105 883 | -98 363 |
| Kostnader överlåtelse och panter | -12 682 | -13 308 |
| Föreningsverksamhet | -1 714 | -1 846 |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -35 272 | -32 374 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | -2 193 |
| Medlemsavgifter HSB | -24 000 | -24 000 |
| Stämma och styrelse | -30 089 | -9 177 |
| | -220 014 | -191 261 |
| Not 6 PERSONALKOSTNADER | | |
| Arvode till styrelsen | -107 000 | -107 600 |
| Övriga arvoden | -4 000 | -4 000 |
| Revisionsarvode | -2 900 | -2 500 |
| Sociala avgifter | -28 788 | -31 502 |
| Utbildning | 0 | -800 |
| | -142 688 | -146 402 |
| Not 7 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -1 610 436 | -1 610 436 |
| Installationer och inventarier | -3 051 | 0 |
| | -1 613 487 | -1 610 436 |

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | | | |
|--|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| 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 | -13 583 939 | -11 973 503 | | | |
| Årets avskrivningar byggnader | -1 610 436 | -1 610 436 | | | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -15 194 375 | -13 583 939 | | | |
| Utgående redovisat värde | 192 967 125 | 194 577 561 | | | |
| Redovisade värden byggnader | 170 706 610 | 172 317 046 | | | |
| 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 | 149 000 000 |
| Lokaler | | 882 000 | 0 | 882 000 | 0 |
| | | 114 882 000 | 45 000 000 | 159 882 000 | 149 000 000 |
| Ställda säkerheter | | 2022-12-31 | 2021-12-31 | | |
| Fastighetsinteckning | | 62 750 000 | 62 750 000 | | |
| varav i eget förvar | | 10 746 000 | 10 746 000 | | |
| Summa ställda säkerheter | | 52 004 000 | 52 004 000 | | |
| Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER | | | | | |
| Årets investeringar | 366 100 | 0 | | | |
| Utgående anskaffningsvärden | 366 100 | 0 | | | |
| Årets avskrivningar | -3 051 | 0 | | | |
| Utgående avskrivningar | -3 051 | 0 | | | |
| Utgående redovisat värde | 363 049 | 0 | | | |
| Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år. | | | | | |
| Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | | | | | |
| Medlemsandel HSB Östergötland | 500 | 500 | | | |
| | 500 | 500 | | | |
| Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR | | | | | |
| Avräkning HSB Östergötland | 2 075 142 | 1 808 061 | | | |
| Övriga fordringar | 178 515 | 1 123 | | | |
| | 2 253 657 | 1 809 184 | | | |
| Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | | | | | |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 269 700 | 242 876 | | | |
| | 269 700 | 242 876 | | | |

2022-12-31

2021-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|--|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Nordea Hypotek | 2,10% | 2023-04-20 | 8 257 500 | 90 000 |
| Nordea Hypotek | 0,51% | 2024-04-17 | 14 260 000 | 400 000 |
| SBAB | 0,63% | 2023-05-09 | 15 900 000 | 400 000 |
| | | | 38 417 500 | 890 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 13 860 000 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | | 400 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | | 24 157 500 |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld | | | | 24 557 500 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | | | | 0,90% |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | | 3 560 000 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | | | | 33 967 500 |

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | | |
|-----------------------------|--------------|----------|
| Övriga kortfristiga skulder | 7 561 | 0 |
| | 7 561 | 0 |

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 49 304 | 28 158 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 396 315 | 372 666 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 000 | 10 250 |
| | 455 619 | 411 074 |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Ewa Wressle.....
Johanna Lindholm.....
Karl-Erik Jonsson.....
Kenneth Malmqvist.....
Louise Örtenvik.....
Milla Ljungberg.....
Rolf Gustafsson

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

BoRevision i Sverige AB

.....
Mika Reunanen.....
Josefine Wiebe

Revisor vald på föreningsstämman

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 2022.

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 2022 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 2022 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. Revisor 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

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mika Reunanen
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Banken i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENNETH MALMQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 08:43:45



JOHANNA LINDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 19:07:37



MILLA LJUNGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 14:43:32



KARL-ERIK JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 09:57:09



LOUISE ÖRTENVIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 08:15:12



ROLF GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 12:53:30



EWA WRESSLE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 09:27:39



MIKA REUNANEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 08:08:53



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 15:00:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-03-07 kl. 08:07:51



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 15:01:40



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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