



Årsredovisning 2025

HSB Brf Spelmannen i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Spelmannen i Linköping med säte i Linköping org.nr. 769631-8141 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är [äkt 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ombudsmannen 49	2016-01-01	2019

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i För 2025 Dina Försäkringar och 2026 Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 738
37	garageplatser	1 092
11	p-platser	0
Totalt 111 objekt		5 830

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 31 st 2 rok, 13 st 3 rok, 15 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
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 3 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Per-Arne Wåhlberg	Ordförande	2020-06-25
Roger Berger	Ledamot	2020-06-25
Mats Johansson	Ledamot	2020-06-25
Peter Milos	Ledamot	2021-05-18
Jenny Daag McDaniel	Ledamot	2021-12-09
Tuncay Deniz	Ledamot	2020-06-25
Axel Ek	Ledamot	2024-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tuncay Deniz, Axel Ek och Roger Berger.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per-Arne Wåhlberg, Roger Berger, Jenny Daag McDaniel och Tuncay Deniz.

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

Valberedning har varit: Marie Bäck (sammankallande) och Bertil Ingemar Larsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår även el, vatten och värme, debitering för individuellt uppmätt förbrukning görs av el och varmvatten. Föreningen har sedan tidigare även ett gemensamt avtal för bredband och tv som ingår i årsavgiften.

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 2025-10-13.

Under 2025 har föreningen gjort en extra amortering på sina lån med 1 500 000 kr.

I övrigt har inga andra väsentliga händelser skett.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Installation av kodlås till gårdshuset
2023	Laddstolpar
2022	Asfaltering
2021	Installation av kodlås i samtliga trapphus

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

2026: Målningsarbeten.

2027: Inga större underhållsarbeten är planerade.

2028: Inga större underhållsarbeten är planerade.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 112 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 113.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	211	190	195	232	230
Skuldsättning, kr/kvm	4 381	4 719	4 799	5 730	5 800
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 391	5 806	5 905	7 050	7 137
Räntekänslighet, %	7	8	9	11	11
Energikostnad, kr/kvm	122	118	112	113	96
Årsavgifter, kr/kvm	756	710	624	624	624
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	86	78	82	83
Totala intäkter, kr/kvm	714	672	649	621	613
Nettoomsättning, tkr	4 107	3 885	3 658	3 607	3 555
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 414	-1 515	-1 474	-1 250	-1 221
Soliditet, %	87	86	86	84	84

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader. Ett negativt resultat är väntat då föreningen är relativt nybyggd och avskrivningskostnaderna inledningsvis är höga. Avskrivningarna påverkar resultatet men inte kassaflödet i föreningen.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 161 519 kr. Det totala kassaflödet under året är dock negativt, till följd av att föreningen under året gjort en extra amortering på 1 500 000 kr. Totalt under 2025 har föreningen amorterat av 1 968 928 kr på sina lån. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 211 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt bibehålla det goda sparandet i föreningen har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 2% från 2026-01-01.

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	150 848 000	0	0	150 848 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	27 807 000	0	0	27 807 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	939 979	0	136 123	1 076 102
S:a bundet eget kapital, kr	179 594 979	0	136 123	179 731 102
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 887 249	-1 515 328	-136 123	-7 538 700
Årets resultat, kr	-1 515 328	1 515 328	-1 413 967	-1 413 967
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 402 577	0	-1 550 090	-8 952 667
S:a eget kapital, kr	172 192 402	0	-1 413 967	170 778 435

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 161 000 kr samt ianspråktagande skett med 24 877 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	-7 402 578
Årets resultat, kr	-1 413 967
Reservation till underhållsfond, kr	-161 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	24 877
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 952 668

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-8 952 668

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

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 107 268	3 884 858
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 616	30 606
Summa Rörelseintäkter		4 163 884	3 915 464
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 955 081	-1 924 947
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 419	-97 984
Personalkostnader	Not 6	-86 335	-46 585
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 619 956	-2 619 034
Summa Rörelsekostnader		-4 748 791	-4 688 551
Rörelseresultat		-584 907	-773 086
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 531	41 158
Räntekostnader och liknande resultatposter		-875 591	-783 400
Summa Finansiella poster		-829 060	-742 242
Resultat efter finansiella poster		-1 413 967	-1 515 328
Resultat före skatt		-1 413 967	-1 515 328
Årets resultat		-1 413 967	-1 515 328



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	195 020 222	197 597 888
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	199 178	186 479
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		195 219 400	197 784 367
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		195 219 900	197 784 867
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 413	0
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		0	2 067
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 205 977	1 067 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	82 987	85 111
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 306 377	1 154 625
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		500 000	1 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	1 500 000
Summa Omsättningstillgångar		1 806 377	2 654 625
Summa Tillgångar		197 026 277	200 439 492

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	178 655 000	178 655 000
Fond för yttre underhåll	1 076 102	939 979
Summa Bundet eget kapital	179 731 102	179 594 979

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 538 700	-5 887 249
Årets resultat	-1 413 967	-1 515 328
Summa Ansamlad förlust	-8 952 667	-7 402 578

Summa Eget kapital	170 778 435	172 192 401
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	19 635 300	16 413 762
Summa Långfristiga skulder		19 635 300	16 413 762

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 905 186	11 095 652
Leverantörsskulder		258 760	140 783
Skatteskulder	Not 14	2 901	27 151
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	15 677	26 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	430 018	543 277
Summa Kortfristiga skulder		6 612 542	11 833 329

Summa Skulder		26 247 842	28 247 091
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		197 026 277	200 439 492
--------------------------------	--	-------------	-------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-584 907	-773 086
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 619 956	2 619 034
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 619 956	2 619 034
Erhållen ränta	49 392	39 991
Erlagd ränta	-888 340	-775 977
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 196 101	1 109 962
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-17 010	173 635
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-17 572	-161 616
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-34 583	12 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 161 519	1 121 981
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-54 989	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-54 989	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 968 928	-468 928
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 968 928	-468 928
Årets kassaflöde	-862 398	653 053
Likvida medel vid årets början	2 560 384	1 907 331
Likvida medel vid årets slut	1 697 986	2 560 384



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.

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:	00-120 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	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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 320 748	3 132 780
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	260 508	233 009
	Hyror garage och parkeringsplatser	418 800	416 172
	Hyror förbrukningsbaserad	25 474	27 919
	Hyror övrigt	13 640	7 620
	Övriga primära intäkter	68 098	67 358
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 107 268	3 884 858
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 107 268	3 884 858
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	56 616	30 606
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	56 616	30 606
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-621 134	-651 528
	Snö och halk-bekämpning	-6 318	-8 150
	Reparationer	-106 699	-54 369
	Planerat underhåll	-24 877	-1 396
	El	-240 506	-241 254
	Uppvärmning	-366 207	-345 892
	Vatten	-102 983	-98 234
	Sophämtning	-121 293	-117 734
	Fastighetsförsäkring	-57 162	-53 423
	Kabel-TV och bredband	-156 975	-170 835
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-27 090	-26 390
	Övriga driftkostnader	-123 837	-155 743
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 955 081	-1 924 947

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 574	-528
	Administrationskostnader	-17 875	-28 140
	Extern revision	-13 818	-15 799
	Medlemsavgifter	-29 200	-25 200
	Föreningsverksamhet	-20 605	-20 883
	Övriga förvaltningskostnader	-4 347	-7 434
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-87 419	-97 984

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-64 795	-33 614
	Revisionsarvode	-1 678	-825
	Övriga arvoden	-1 706	-1 650
	Sociala avgifter	-18 156	-6 622
	Övriga personalkostnader	0	-3 874
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-86 335	-46 585

Arvodet är lägre 2024 på grund av att föreningen ändrat utbetalnings frekvens. Arvodet betalas numer ut vid två tillfällen per år.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 571 414	-2 571 414
	Avskrivning på markanläggning	-6 252	-6 252
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-42 290	-41 368
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 619 956	-2 619 034

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	172 772 000	172 772 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	38 000 000	38 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	125 063	125 063
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	210 897 063	210 897 063
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 299 175	-10 721 509
	Årets avskrivningar	-2 577 666	-2 577 666
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 876 841	-13 299 175
	<i>Utgående redovisat värde</i>	195 020 222	197 597 888
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	115 000 000	106 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 709 000	2 639 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 200 000	19 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	135 909 000	128 039 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	60 050 000	60 050 000
	Varav i eget förvar	-14 000 000	-14 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	46 050 000	46 050 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	291 350	291 350
	Årets investeringar	54 989	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	346 339	291 350
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-104 871	-63 503
	Årets avskrivningar	-42 290	-41 368
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-147 161	-104 871
	<i>Utgående redovisat värde</i>	199 178	186 479

Årets investering avser installation av kodlås i gårdshuset.

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 197 986

1 060 384

Övriga fordringar

7 991

7 064

Summa Övriga fordringar

1 205 977

1 067 448

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

1 556

4 417

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

81 431

80 694

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

82 987

85 111

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,72%	2028-12-01	9 126 724	175 856
Stadshypotek	2,49%	2027-12-01	10 801 656	117 224
Stadshypotek	3,97%	2026-12-01	5 612 106	175 848
			25 540 486	468 928

Långfristig del

19 635 300

Nästa års amortering av långfristig skuld

293 080

Lån som ska konverteras inom ett år

5 612 106

Kortfristig del

5 905 186

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

468 928

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 875 712

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,90%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	2 901	27 151
	<i>Summa Skatteskulder</i>	2 901	27 151
Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	15 677	18 674
	Övriga kortfristiga skulder	0	7 793
	<i>Summa Övriga skulder</i>	15 677	26 467
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	306 738	321 796
	Upplupna räntekostnader	60 978	73 727
	Övriga upplupna kostnader	62 302	147 754
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	430 018	543 277

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen: Linköping 2026-04-13.

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 Spelmannen i Linköping, org.nr. 769631-8141

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Spelmannen i Linköping för räkenskapsåret 2025.

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 31/12 2025 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 Spelmannen i Linköping för räkenskapsåret 2025 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kenneth Johanson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Spelmannen i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Per-Arne Wåhlberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 11:00:26



Axel Ek

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 11:00:27



Mats Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 09:49:22



Roger Berger

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 14:39:16



Tuncay Deniz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 12:55:16



Peter Milos

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 10:19:29



Jenny Daag McDaniel

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 12:28:39



Kenneth Emanuel Johanson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 10:49:13



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 12:07:51



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Spelmannen i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kenneth Emanuel Johanson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 10:53:09



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 12:07:35



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.