



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Spelmannen i Huskvarna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spelmannen i Huskvarna med säte i Jönköping org.nr. 726000-3541 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Jönköping kommun. På fastigheten finns 7 st bostadshus med 7 uppgångar med adresserna Fackelgatan 18-22, Örngatan 1-3 och Västerliden 19 i Huskvarna.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ringleken 11	1955-03-31	1957
Spelmannen 7	1955-03-31	1957
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i 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
98	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 481
19	garageplatser	292
26	p-platser	0
Totalt 143 objekt		5 773

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 44 st 2 rok, 24 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Torgil Lassing	Ordförande	2023-07-07
Barbro Engdahl	Ledamot, vice ordförande	2016-06-07
Peter Svärd	Ledamot	2008-05-27
Emma Johansson	Ledamot, sekreterare	2021-09-02
Michael Alm	Ledamot, utsedd av HSB	2026-02-26
Eric Andersson	Ledamot	2023-07-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Torgil Lassing och Barbro Engdahl.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Barbro Engdahl, Peter Svärd, Torgil Lassing och Emma Johansson.

Vicevärdar har varit Peter Svärd och Bertil Svensson.

Revisorer har varit Marios Shakro med Emil Oskarsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Bertil Svensson (sammankallande) och Berit Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

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.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Årets underhåll

- Installation av nytt portkodsystem
- Lagning av spricka i vägg i lägenhet 12 på Fackelgatan 22

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Utbyte och utbyggnad samt inglasning av balkonger
2017	Markarbeten och översyn av toalett-kassetter.
2018	Ombyggnad av innergård
2019	Ny LED-belysning i trapphus och vid entréer.
2020	Nytt låssystem
2024	Nya parkeringsplatser med laddstolpar samt anslutning av samtliga lägenheter till fiber.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- Ny utemiljö

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 121 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 119.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	270	296	313	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 218	3 316	3 413	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 055	3 148	3 241	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	205	192	154	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	809	740	726	712	698
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	87	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	836	808	757	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 827	4 663	4 367	4 291	4 210
Resultat efter finansiella poster, tkr	466	433	664	259	241
Soliditet, %	28	26	25	0	0

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

I årsavgiften inräknas även nu obligatoriska tillägg som för TV/Bredbandsavgift.

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen.

Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	355 325	0	0	355 325
Upplåtelseavgifter, kr	86 470	0	0	86 470
Underhållsfond, kr	4 941 089	280 000	258 456	5 479 545
S:a bundet eget kapital, kr	5 382 884	280 000	258 456	5 921 340
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 071 780	152 607	-258 456	965 931
Årets resultat, kr	432 607	-432 607	465 776	465 776
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 504 387	-280 000	207 320	1 431 707
S:a eget kapital, kr	6 887 271	0	465 776	7 353 047

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 700 000 kr (varav 280 000 kr reserverats extra i samband med årsstämma 2025) samt ianspråktagande skett med 161 544 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	1 224 387
Årets resultat, kr	465 776
Reservation till underhållsfond, kr	-420 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	161 544
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 431 707

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 431 707
------------------------------------	------------------

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	4 827 303	4 663 159
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 827 303	4 663 159
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 549 355	-2 388 674
Underhåll enligt plan	Not 4	-161 544	-393 531
Övriga externa kostnader	Not 5	-264 821	-231 068
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-152 490	-161 317
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-929 253	-881 578
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 057 463	-4 056 167
RÖRELSERESULTAT		769 840	606 992
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		46 366	101 729
Räntekostnader och liknande resultatposter		-350 432	-276 114
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-304 064	-174 385
ÅRETS RESULTAT		465 776	432 607

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	465 776	432 607
Reservering till fond för yttre underhåll	-420 000	-420 000
Extra reservering till fond för yttre underhåll	0	-280 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	161 544	393 531
Överföring till balanserat resultat	207 320	126 138

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	21 575 157	22 115 499
Inventarier och installationer	Not 9	252 000	0
Pågående nyanläggningar	Not 10	142 663	243 917
Summa materiella anläggningstillgångar		21 969 820	22 359 416
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		21 970 320	22 359 916
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 199	0
Avräkningskonto HSB		2 378 533	1 126 973
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	73 302	3 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	379 848	377 997
Summa kortfristiga fordringar		2 836 882	1 508 382
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Kassa och bank			
Bank	Not 14	1 294 543	1 220 786
Summa kassa och bank		1 294 543	1 220 786
Summa omsättningstillgångar		4 131 425	3 729 168
SUMMA TILLGÅNGAR		26 101 746	26 089 084

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		355 325	355 325
Upplåtelseavgifter		86 470	86 470
Fond för yttre underhåll		5 479 545	4 941 089
<i>Summa bundet eget kapital</i>		5 921 340	5 382 884
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		965 931	1 071 780
Årets resultat		465 776	432 607
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 431 707	1 504 387
Summa eget kapital		7 353 047	6 887 271
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	12 432 065	9 710 499
<i>Summa långfristiga skulder</i>		12 432 065	9 710 499
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	5 203 434	8 460 220
Medlemmarnas inre fond	Not 16	150 234	153 584
Leverantörsskulder		353 033	314 262
Aktuell skatteskuld	Not 17	11 892	9 627
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	884	804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	597 157	552 817
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		6 316 634	9 491 314
Summa skulder		18 748 699	19 201 813
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 101 746	26 089 084

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	769 840	606 992
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	929 253	881 578
	1 699 093	1 488 570
Erhållen ränta	46 367	101 729
Erlagd ränta	-335 122	-274 891
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 410 339	1 315 408
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-76 940	-93 103
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	66 796	-133 957
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 400 195	1 088 348
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-503 943	-1 355 153
Investeringar i maskiner/inventarier	-35 715	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-539 658	-1 355 153
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-535 220	-535 220
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-535 220	-535 220
ÅRETS KASSAFLÖDE	325 317	-802 025
Likvida medel vid årets början	3 347 759	4 149 784
Likvida medel vid årets slut	3 673 076	3 347 759
	325 317	-802 025

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier, laddstolpar:	10 år

Mark skrivs inte av.

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

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	4 138 560	4 057 440
Årsavgift TV/bredband	294 000	220 500
Hysesintäkt garage och bilplatser	114 390	113 812
Balkongavgifter	233 280	233 280
Konsumtionsavgift el, laddstolpar	1 264	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	17 166	6 214
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	12 017	24 990
Övriga primära intäkter och ersättningar	16 626	6 923
	4 827 303	4 663 159

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-122 165	-119 557
El	-162 334	-108 497
Uppvärmning	-775 399	-737 243
Vatten	-245 538	-263 930
Renhållning	-108 579	-107 822
Bevakningskostnader	-3 951	0
TV, bredband, iptelefoni	-300 275	-255 849
Förvaltningskostnader	-516 463	-488 268
Försäkringar	-115 518	-106 432
Fastighetsskatt	-171 942	-162 750
Övriga driftskostnader	-27 191	-38 325
	-2 549 355	-2 388 674

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll, åtgärd spricka i vägg m m	-161 544	-393 531
	-161 544	-393 531

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-18 575	-15 250
Övriga förvaltningskostnader	-183 822	-176 142
Kontorsutrustning och -material	-629	-1 757
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-16 274	-3 019
Medlemsavgifter HSB	-45 521	-34 900
	-264 821	-231 068

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Föreningen har inga anställda

Arvode till styrelsen	-94 760	-88 250
Vicevärdsarvode	-26 400	-24 000
Övriga arvoden	-228	-17 875
Revisionsarvode	-3 048	-2 972
Sociala avgifter	-28 055	-28 220
	-152 490	-161 317

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-738 122	-716 439
Markanläggningar	-163 500	-161 139
Installationer och inventarier	-27 631	-4 000
	-929 253	-881 578

2025-12-31

2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2056

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

35 039 297

34 285 700

Årets investering byggnader, nytt passagesystem-25

361 280

753 597

Ingående anskaffningsvärde mark

103 400

103 400

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

3 267 639

2 910 000

Årets investering markanläggning

0

357 639

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**38 771 616****38 410 336****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-15 228 198

-14 511 759

Årets avskrivningar byggnader

-738 122

-716 439

Ingående avskrivningar markanläggningar

-1 066 639

-905 500

Årets avskrivningar markanläggningar

-163 500

-161 139

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-17 196 459****-16 294 837****Utgående redovisat värde****21 575 157****22 115 499**

Redovisade värden byggnader

19 434 257

19 811 099

Redovisade värden mark

103 400

103 400

Redovisade värden markanläggningar

2 037 500

2 201 000

Fastighetsbeteckning: Jönköping Ringleken 11 och Spelmannen 7**Taxeringsvärde**

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1957

47 000 000

17 800 000

64 800 000

55 000 000

Lokaler

1957

299 000

0

299 000

301 000

47 299 000**17 800 000****65 099 000****55 301 000****Ställda säkerheter****2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckning

23 157 400

23 157 400

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**23 157 400****23 157 400****Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

45 554

45 554

Årets investeringar, laddstolpar

279 631

0

Utgående anskaffningsvärden

325 185

45 554

Ingående avskrivningar

-45 554

-41 554

Årets avskrivningar

-27 631

-4 000

Utgående avskrivningar

-73 185

-45 554

Utgående redovisat värde**252 000****0**

Avskrivning görs enligt linjär metod under 10 år.

2025-12-31

2024-12-31

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	243 917	0
Årets Investering, efter momsavdrag-25, laddstolpar	95 714	243 917
Avgår bidrag från Naturvårdsverket	-60 000	0
Omklassificering till Inventarier, laddstolpar	-279 631	0
Årets investering, passagesystem	361 280	0
Omklassificering till byggnader, passagesystem	-361 280	0
Årets investering, ny utemiljö	124 744	0
Årets investering, utredning tak	17 919	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	142 663	243 917

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	3 509	3 412
Momsfordran	69 793	0
	73 302	3 412

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	379 848	377 997
	379 848	377 997

Not 14 BANK

Bankkonton	1 294 543	1 220 786
	1 294 543	1 220 786

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteländring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		0,95%	2026-06-30	4 848 214	180 000
Stadshypotek AB		1,30%	2027-01-30	498 122	22 816
Stadshypotek AB		1,30%	2027-01-30	820 365	37 576
Stadshypotek AB		1,30%	2027-01-30	92 214	4 224
Stadshypotek AB		1,30%	2027-01-30	231 584	10 604
Stadshypotek AB		2,71%	2028-12-01	3 220 000	80 000
Stadshypotek AB		2,96%	2029-03-01	3 236 286	81 416
Stadshypotek AB		2,96%	2029-03-01	738 714	18 584
Stadshypotek AB		2,56%	2027-06-30	3 950 000	100 000
				17 635 499	535 220

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

12 432 065

Nästa års amortering av långfristig skuld

355 220

Lån som ska konverteras inom ett år

4 848 214

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

5 203 434

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,12%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 140 880

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

14 959 399

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

	2025-12-31	2024-12-31
Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	153 584	195 743
Uttag	-3 350	-42 159
	150 234	153 584
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	11 892	9 627
	11 892	9 627
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	660	600
Arbetsgivaravgifter	224	204
	884	804
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	28 117	12 807
Förutbetalda årsavgifter och hyror	397 969	383 181
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	171 071	156 829
	597 157	552 817

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-27
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Huskvarna

Torgil Lassing	Emma Johansson	Eric Andersson
Michael Alm	Peter Svärd	Barbro Engdahl

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

Marios Shakro	Magnus Emilsson
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
	Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Spelmannen i Huskvarna, org.nr. 726000-3541

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Spelmannen i Huskvarna 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 december 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 Bostadsrättsförening Spelmannen i Huskvarna 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.

Huskvarna

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marios Shakro
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Spelmannen i Huskvarna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577225163**

Torgil Lassing

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 21:30:11



Peter Svärd

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 10:52:38



Barbro Engdahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 22:11:44



Michael Alm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 14:17:05



Eric Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 23:40:48



Emma Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 16:29:06



Marios Shakro

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 11:04:06



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 14:08:01



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Spelmannen i Huskvarna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577426073**

Marios Shakro

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 11:03:04



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 14:07:39



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.