



ÅRSREDOVISNING 2022

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 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-08-14.

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 hos Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
37	garageplatser	0
11	p-platser	0
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4738
Totalt 111 objekt		4738

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 31 st 2 rok, 14 st 3 rok, 14 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:2	Samfällighet	717917-9549	1 / 5	Bostadsanknuten rekreation och parkering
Linköping Ombudsmannen S:1	Samfällighet	717917-9549	1 / 6	Park
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
Hannes Ovrén	Ledamot	2020-06-25
Tuncay Deniz	Ledamot	2020-06-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per-Arne Wåhlberg, Jenny Daag McDaniel samt Peter Milos.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Per-Arne Wåhlberg, Roger Berger, Jenny Daag McDaniel, Tuncay Deniz.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Anne-Jet Polder vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Marie Bäck (sammankallande) och Johan Lindell, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-12-05.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Asfaltering

Under hösten 2022 har föreningen asfalterat den tidigare grusade vägen runt fastigheten.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Laddstationer

Under första kvartalet 2023 installerades 14 nya laddstationer i garaget.

Årets resultat

Årets resultat uppgår till -1 250 299 kr. Ett väntat resultat då föreningen är relativt nybyggd och har höga avskrivningskostnader. Avskrivningarna påverkar resultatet men inte kassaflödet i föreningen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 106.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	286	286	274	168	0
Skuldsättning, kr/kvm	7 050	7 137	7 213	7 285	0
Räntekänslighet, %	11	12	12	28	0
Energikostnad, kr/kvm	139	118	118	68	0
Driftskostnad, kr/kvm	334	327	321	113	0
Årsavgifter, kr/kvm	624	624	629	260	0
Totala intäkter, kr/kvm	765	753	749	340	0
Nettoomsättning, tkr	3 607	3 555	3 550	1 516	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 250	-1 221	-1 276	400	0
Soliditet, %	84	84	84	65	0

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 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	417 500	0	170 875	588 375
S:a bundet eget kapital, kr	179 072 500	0	170 875	179 243 375
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 419 534	-1 220 804	-170 875	-2 811 214
Årets resultat, kr	-1 220 804	1 220 804	-1 250 299	-1 250 299
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 640 338	0	-1 421 174	-4 061 513
S:a eget kapital, kr	176 432 162	0	-1 250 299	175 181 862

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 179 000 kr samt ianspråktagande skett med 8 125 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 640 339
Årets resultat, kr	-1 250 299
Reservation till underhållsfond, kr	-179 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	8 125
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 061 513

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 061 513

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	3 606 720	3 555 735
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 279	15 876
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 622 999	3 571 612
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 581 022	-1 549 280
Underhåll enligt plan	Not 5	-8 125	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-310 606	-306 235
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-87 838	-60 594
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 596 924	-2 577 528
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 584 514	-4 493 637
RÖRELSERESULTAT		-961 516	-922 025
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		55 042	28 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-343 625	-326 779
Övriga finansiella poster		-200	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-288 783	-298 779
ÅRETS RESULTAT		-1 250 299	-1 220 804

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	202 753 220	205 200 613
Inventarier och installationer	Not 10	91 765	116 233
Summa materiella anläggningstillgångar		202 844 985	205 316 846
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		202 845 485	205 317 346
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 208	555
Kundfordringar		0	39 741
Avräkningskonto HSB		1 482 188	1 634 442
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 634	12 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	103 304	167 384
Summa kortfristiga fordringar		1 589 334	1 854 714
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	5 000 000	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar		5 000 000	4 000 000
Summa omsättningstillgångar		6 589 334	5 854 714
SUMMA TILLGÅNGAR		209 434 819	211 172 060

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		150 848 000	150 848 000
Upplåtelseavgifter		27 807 000	27 807 000
Fond för yttre underhåll		588 375	417 500
Summa bundet eget kapital		179 243 375	179 072 500
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 811 214	-1 419 534
Årets resultat		-1 250 299	-1 220 804
Summa ansamlad förlust		-4 061 513	-2 640 339
Summa eget kapital		175 181 862	176 432 161
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	22 014 540	22 249 016
Summa långfristiga skulder		22 014 540	22 249 016
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	11 388 768	11 564 600
Leverantörsskulder		227 190	368 820
Aktuell skatteskuld	Not 16	35 238	59 100
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	14 742	16 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	572 479	481 695
Summa kortfristiga skulder		12 238 416	12 490 883
Summa skulder		34 252 956	34 739 899
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		209 434 819	211 172 060

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-961 516	-922 025
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 596 924	2 577 528
	1 635 408	1 655 503
Erhållen ränta	53 125	20 689
Erlagd ränta	-313 550	-327 846
Övriga poster	-200	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 374 783	1 348 346
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	115 043	20 193
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-282 542	-230 737
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 207 284	1 137 801
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i markanläggning	-125 063	0
Investeringar i maskiner/inventarier		-122 350
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-125 063	-122 350
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-234 476	-359 304
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-234 476	-359 304
ÅRETS KASSAFLÖDE	847 745	656 147
Likvida medel vid årets början	5 634 442	4 978 295
Likvida medel vid årets slut	6 482 188	5 634 442
	847 745	656 147

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	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.

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

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	2 955 420	2 955 867
Årsavgiftsrabatt	0	-39 741
Hysesintäkt garage och bilplatser	407 300	405 933
Hysesintäkt övrigt	13 500	6 000
Konsumtionsavgift vatten	63 678	62 842
Konsumtionsavgift el	130 442	128 776
Övriga intäkter i verksamheten	6 968	3 104
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 460	2 176
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	11 830	20 218
Övriga fakturerade kostnader	294	219
Övriga primära intäkter och ersättningar	11 828	10 341
	3 606 720	3 555 735
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	16 279	15 876
	16 279	15 876
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-61 904	-26 144
El	-292 604	-171 836
Uppvärmning	-286 690	-292 868
Vatten	-80 978	-93 127
Renhållning	-94 542	-93 772
Bevakning- och brandskyddskostnader	-8 922	0
TV, bredband, iptelefoni	-169 335	-177 671
Hissar serviceavtal & besiktning	-32 780	-37 261
Förvaltningskostnader	-326 964	-322 642
Försäkringar	-69 697	-66 700
Fastighetsskatt	-5 270	-29 550
Övriga driftskostnader	-151 337	-237 708
	-1 581 022	-1 549 280
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-8 125	0
	-8 125	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 914	-7 541
Övriga förvaltningskostnader	-198 938	-205 047
Kostnader överlåtelse och panter	-16 156	-18 791
Föreningsverksamhet	-6 887	-2 431
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-500
Förbrukningsinventarier	-3 388	0
Medlemsavgifter HSB	-25 200	-25 200
Samfällighets- och gemensamanläggning	-42 991	-46 415
Stämma och styrelse	-6 132	-310
	-310 606	-306 235

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-60 840	-44 514
Övriga arvoden	-5 402	0
Revisionsarvode	-1 560	-1 141
Sociala avgifter	-18 436	-13 339
Utbildning	-1 600	-1 600
	-87 838	-60 594
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-2 571 414	-2 571 411
Markanläggningar	-1 042	0
Installationer och inventarier	-24 468	-6 117
	-2 596 924	-2 577 528

2022-12-31

2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2140

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

172 772 000

172 772 000

Ingående anskaffningsvärde mark

38 000 000

38 000 000

Årets investering markanläggning

125 063

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

210 897 063

210 772 000

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-5 571 387

-2 999 976

Årets avskrivningar byggnader

-2 571 414

-2 571 411

Årets avskrivningar markanläggningar

-1 042

0

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-8 143 843

-5 571 387

Utgående redovisat värde

202 753 220

205 200 613

Redovisade värden byggnader

164 629 199

167 200 613

Redovisade värden mark

38 000 000

38 000 000

Redovisade värden markanläggningar

124 021

0

Fastighetsbeteckning: Ombudsmannen 49

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2019	106 000 000	19 400 000	125 400 000	109 000 000
Lokaler	2019	527 000	0	527 000	2 955 000
		106 527 000	19 400 000	125 927 000	111 955 000

Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckning

60 050 000

60 050 000

Summa ställda säkerheter

60 050 000

60 050 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

122 350

0

Årets investeringar

0

122 350

Utgående anskaffningsvärden

122 350

122 350

Ingående avskrivningar

-6 117

0

Årets avskrivningar

-24 468

-6 117

Utgående avskrivningar

-30 585

-6 117

Utgående redovisat värde

91 765

116 233

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

2 634

12 592

2 634

12 592

2022-12-31

2021-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	73 183	69 697
Förutbetald kabel-TV och bredband	14 111	14 111
Upplupna ränteintäkter	11 250	9 333
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 760	74 243
	103 304	167 384

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB	2,70%	2023-05-31	5 000 000	4 000 000
			5 000 000	4 000 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		0,39%	2023-11-28	11 095 688	175 848
Stadshypotek		1,31%	2024-12-01	11 153 328	117 224
Stadshypotek		3,63%	2025-12-01	11 154 292	175 856
				33 403 308	468 928

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

22 014 540

Nästa års amortering av långfristig skuld

293 080

Lån som ska konverteras inom ett år

11 095 688

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

11 388 768

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,78%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 875 712

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

31 058 668

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

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

35 238

59 100

35 238

59 100

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt

14 701

16 627

Arbetsgivaravgifter

0

0

Övriga kortfristiga skulder

41

41

14 742

16 668

2022-12-31

2021-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	65 520	45 655
Upplupna sociala avgifter	18 436	13 339
Upplupna räntekostnader	56 280	26 205
Förutbetalda årsavgifter och hyror	389 038	386 096
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 205	10 400
	572 479	481 695

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Hannes Ovrén.....
Jenny Daag McDaniel.....
Mats Johansson.....
Per-Arne Wählberg.....
Peter Milos.....
Roger Berger.....
Tuncay Deniz

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

.....
Anne-Jet Polder
Revisor vald av föreningsstämman.....
Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 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. Revisorerans 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anne-Jet Polder
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-04-04 kl. 20:37:09



HANNES OVRÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-07 kl. 12:31:58



MATS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 07:16:51



ROGER BERGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 08:42:42



TUNCAY DENIZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 13:46:22



PETER MILOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 13:44:49



JENNY DAAG MCDANIEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 11:10:59



ANNE-JET POLDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 11:26:43



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 17:25:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Spelmannen i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNE-JET POLDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 11:26:03



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 17:25:37



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.