



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

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 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 Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Föreningen har bytt försäkringsbolag till Dlna försäkringar from 2024-01-01. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
37	garageplatser	1 092
11	p-platser	0
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 738
Totalt 111 objekt		5 830

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: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 Wählberg	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

Nuvarande mandatperiod i styrelsen tar slut vid nästa ordinarie föreningsstämma för: Tuncay Deniz, Hannes Ovrén och Roger Berger.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Marie Bäck (sammankallande), Bertil Larsson (fr.o.m 230522) samt Johan Lindell (t.o.m 230522), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-12-01.

Under första kvartalet 2023 installerades 14 nya laddstationer i garaget. Totalt finns nu 18 st laddstationer.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Asfaltering
2023	Laddstolpar

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

2024: Inga större investeringar är planerade.

2025: Målning av träpaneler.

2026 -: Inga större investeringar är planerade.

Årets resultat

Årets resultat blev - 1 474 133 kr. Ett förväntat resultat då föreningen är relativt nyproducerad och därmed har höga avskrivningskostnader. Avskrivningarna påverkar resultatet men inte kassaflödet i föreningen.

Föreningen har dock haft ett negativt kassaflöde. Detta beror på att föreningen under året gjort en extra amortering på 5 miljoner kronor på det lån som sattes om i december.

Föreningen gör i år ett något större negativt resultat än tidigare år, framförallt på grund av ökade räntekostnader.

Med tanke på rådande ränteläge och beräknade ökade kostnader för ränta har föreningen beslutat att höja årsavgifterna med 6% från och med 1 januari 2024. Föreningen har för avsikt att vid nästa låneomsättning öka på amorteringen med 0,5%. Föreningen lägger stor vikt i att kunna bibehålla ett sparande för framtida underhåll och inveteringar på en längre sikt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 106 och under året har det tillkommit 24 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 107.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	195	232	230	222
Skuldsättning, kr/kvm	4 799	5 730	5 800	5 860
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 905	7 050	7 137	7 213
Räntekänslighet, %	9	11	11	12
Energikostnad, kr/kvm	112	113	96	96
Årsavgifter, kr/kvm	624	624	624	629
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	82	83	84
Totala intäkter, kr/kvm	649	621	613	609
Nettoomsättning, tkr	3 658	3 607	3 555	3 550
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 474	-1 250	-1 221	-1 276
Soliditet, %	86	84	84	84

* Nyckeltalen skiljer sig gentemot tidigare presenterat utfall då föreningen 2023 korrigerat totalytan och även inkluderat garageytan, vilket inte preciserats tidigare år. Berörda nyckeltal har därav räknats om för att ge en mer representativ bild av föreningen.

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

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

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

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

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

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

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

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	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	588 375	0	168 000	756 375
S:a bundet eget kapital, kr	179 243 375	0	168 000	179 411 375
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 811 214	-1 250 299	-168 000	-4 229 513
Årets resultat, kr	-1 250 299	1 250 299	-1 474 133	-1 474 133
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 061 513	0	-1 642 133	-5 703 646
S:a eget kapital, kr	175 181 862	0	-1 474 133	173 707 729

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 168 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-4 061 513
Årets resultat, kr	-1 474 133
Reservation till underhållsfond, kr	-168 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 703 646

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 703 646

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 717 099	3 606 720
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 356	16 279
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 782 455	3 622 999
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 744 279	-1 581 022
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-8 125
Övriga externa kostnader	Not 6	-364 120	-310 606
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-89 400	-87 838
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 610 584	-2 596 924
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 808 383	-4 584 514
RÖRELSERESULTAT		-1 025 928	-961 515
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		159 721	55 042
Räntekostnader och liknande resultatposter		-607 776	-343 625
Övriga finansiella poster	Not 9	-150	-200
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-448 205	-288 783
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 474 133	-1 250 298
ÅRETS RESULTAT		-1 474 133	-1 250 298

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	200 175 554	202 753 220
Inventarier och installationer	Not 11	227 847	91 765
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		200 403 401	202 844 985
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		200 403 901	202 845 485
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		300	1 208
Kundfordringar		388	0
Avräkningskonto HSB		907 331	1 482 188
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	136 893	2 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	129 129	103 304
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 174 041	1 589 334
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 000 000	5 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	5 000 000
Summa omsättningstillgångar		2 174 041	6 589 334
SUMMA TILLGÅNGAR		202 577 942	209 434 819

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
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		756 375	588 375
Summa bundet eget kapital		179 411 375	179 243 375
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 229 513	-2 811 214
Årets resultat		-1 474 133	-1 250 298
Summa ansamlad förlust		-5 703 645	-4 061 512
Summa eget kapital		173 707 730	175 181 863
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	16 590 534	22 014 540
Summa långfristiga skulder		16 590 534	22 014 540
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	11 387 808	11 388 768
Leverantörsskulder		301 773	227 190
Aktuell skatteskuld	Not 17	52 780	35 238
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	20 768	14 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	516 549	572 479
Summa kortfristiga skulder		12 279 678	12 238 416
Summa skulder		28 870 212	34 252 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		202 577 942	209 434 819

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-1 025 928	-961 515
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 610 584	2 596 924
	1 584 656	1 635 409
Erhållen ränta	159 721	53 125
Erlagd ränta	-607 776	-313 550
Övriga poster	-150	-200
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 136 451	1 374 784
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-159 564	115 043
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	42 222	-282 542
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 019 109	1 207 285
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-125 063
Investeringar i maskiner/inventarier	-169 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-169 000	-125 063
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-5 424 966	-234 476
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-5 424 966	-234 476
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 574 857	847 746
Likvida medel vid årets början	6 482 188	5 634 442
Likvida medel vid årets slut	1 907 330	6 482 188
	-4 574 857	847 746

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:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 955 420	2 955 420
Hysesintäkt garage och bilplatser	413 200	407 300
Hysesintäkt övrigt	13 800	13 500
Konsumtionsavgift vatten	59 332	63 678
Konsumtionsavgift el	228 838	130 442
Försäljning egenproducerad el	1 417	0
Övriga intäkter i verksamheten	8 005	6 968
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 583	5 460
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	30 826	11 830
Övriga fakturerade kostnader	0	294
Övriga primära intäkter och ersättningar	679	11 828
	3 717 099	3 606 720
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	30 350	0
Elstöd	80 509	0
Utbetalning elstöd	-58 604	0
Medlemsbonus	13 101	16 279
	65 356	16 279
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-68 092	-61 904
El	-254 888	-292 604
Uppvärmning	-312 986	-286 690
Vatten	-83 536	-80 978
Renhållning	-112 749	-94 542
Bevakningskostnader	-13 253	-8 922
TV, bredband, iptelefoni	-171 030	-169 335
Hissar serviceavtal & besiktning	-49 752	-32 780
Förvaltningskostnader	-343 938	-326 964
Försäkringar	-73 183	-69 697
Fastighetsskatt	-32 654	-5 270
Övriga driftskostnader	-228 219	-151 337
	-1 744 279	-1 581 022
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	0	-8 125
	0	-8 125
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 703	-10 914
Övriga förvaltningskostnader	-228 838	-198 938
Kostnader överlåtelse och panter	-27 565	-16 156
Föreningsverksamhet	-6 800	-6 887
Förbrukningsinventarier	-3 058	-3 388
Medlemsavgifter HSB	-25 200	-25 200
Samfällighets- och gemensamanläggning	-51 081	-42 991
Stämma och styrelse	-9 876	-6 132
	-364 120	-310 606

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-62 000	-60 840
Övriga arvoden	-3 200	-5 402
Revisionsarvode	-1 600	-1 560
Sociala avgifter	-21 000	-18 436
Utbildning	-1 600	-1 600
	-89 400	-87 838
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-2 571 414	-2 571 414
Markanläggningar	-6 252	-1 042
Installationer och inventarier	-32 918	-24 468
	-2 610 584	-2 596 924
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-150	-200
	-150	-200

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2140

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

172 772 000

172 772 000

Ingående anskaffningsvärde mark

38 000 000

38 000 000

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

125 063

0

Årets investering markanläggning

0

125 063

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**210 897 063****210 897 063****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-8 142 801

-5 571 387

Årets avskrivningar byggnader

-2 571 414

-2 571 414

Ingående avskrivningar markanläggningar

-1 042

0

Årets avskrivningar markanläggningar

-6 252

-1 042

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-10 721 509****-8 143 843****Utgående redovisat värde****200 175 554****202 753 220**

Redovisade värden byggnader

162 057 785

164 629 199

Redovisade värden mark

38 000 000

38 000 000

Redovisade värden markanläggningar

117 769

124 021

Fastighetsbeteckning: Ombudsmannen 49

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2019	106 000 000	19 400 000	125 400 000	125 400 000
Lokaler	2019	2 639 000	0	2 639 000	527 000
		108 639 000	19 400 000	128 039 000	125 927 000

Ställda säkerheter redovisas i Not 16**Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

122 350

122 350

Årets investering laddstolpar

338 000

0

Bidrag Naturvårdsverket

-169 000

0

Utgående anskaffningsvärden

291 350

122 350

Ingående avskrivningar

-30 585

-6 117

Årets avskrivningar

-32 918

-24 468

Utgående avskrivningar

-63 503

-30 585

Utgående redovisat värde**227 847****91 765**

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500**

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	129 851	2 634
Övriga kortfristiga fordringar	7 042	0
	136 893	2 634

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	53 423	73 183
Förutbetalad kabel-TV och bredband	14 111	14 111
Upplupen fordran trasiga pumpar	58 345	0
Upplupna ränteintäkter	3 250	11 250
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 760
	129 129	103 304

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB	3,9	2024-02-28	1 000 000	5 000 000
			1 000 000	5 000 000

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,31%	2024-12-01	11 036 104	117 224
Stadshypotek		3,63%	2025-12-01	10 978 436	175 856
Stadshypotek		3,97%	2026-12-01	5 963 802	175 848
				27 978 342	468 928

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **16 590 534**

Nästa års amortering av långfristig skuld 351 704
 Lån som ska konverteras inom ett år 11 036 104
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **11 387 808**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,79%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 875 712
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 25 633 702
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter	0	0
Fastighetsinteckning	60 050 000	60 050 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	60 050 000	60 050 000

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	52 780	35 238
	52 780	35 238

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	16 754	14 701
Övriga kortfristiga skulder	4 014	41
	20 768	14 742
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	66 800	65 520
Upplupna sociala avgifter	21 000	18 436
Upplupna räntekostnader	66 304	56 280
Förutbetalda årsavgifter och hyror	344 102	389 038
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 343	43 205
	516 549	572 479

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Hannes Ovrén

.....
Jenny Daag McDaniel

.....
Mats Johansson

.....
Per-Arne Wåhlberg

.....
Peter Milos

.....
Roger Berger

.....
Tuncay Deniz

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

.....
Erik Olsson

Revisor vald av föreningsstämman

.....
Niclas Wärenfeldt

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 2023.

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 2023 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 2023 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Olsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-09 kl. 09:13:40



HANNES OVRÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 08:10:26



MATS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 09:11:46



ROGER BERGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 10:30:05



TUNCAY DENIZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 10:21:29



PETER MILOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 16:56:02



JENNY DAAG MCDANIEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 10:11:49



ERIK OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 17:52:53



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 12:57:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Spelmannen i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 17:54:58



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 12:58:34



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.