



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Idrottstränaren i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Idrottstränaren i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716425-9322 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Idrottstränaren 1	1991-01-01	1990 och 1991

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. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
93	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 848
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	646
27	förråd	0
65	garageplatser samtliga med elbilsladdare	0
2	p-platser	0
Totalt 189 objekt		8 494

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 18 st 2 rok, 27 st 3 rok, 36 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mattias Lindgren	Ordförande	2023-06-01
Håkan Gillberg	HSB Ledamot	2017-09-11
Marie Ebbesson	Ledamot	2023-06-01
Björn Oskarsson	Ledamot	2023-06-01
Susanne Ankelius	Ledamot	2019-06-16
Mikael Andersson	Ledamot	2020-05-27
Andreas Wedeen	Ledamot	2022-05-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Susanne Ankelius, Marie Ebbeson, Björn Oskarsson och Mattias Lindgren. Samtliga ställer upp för omval.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten varav ett var bokslutsmöte, ett budgetmöte och ett konstituerande styrelsemöte.

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av Björn Oskarsson, Mikael Andersson, Mattias Lindgren.

Revisorer har varit: Bo Wigilius med Bengt-Harald Jonsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Sanna Hagenlund (sammankallande) samt Cecilia Lundberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13 samt en extra föreningsstämma hölls 2024-01-22.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

Föreningen har fr o m juli 2024 IMD (Individuell Mätning och Debitering) gällande el och debiteras på avin. Föreningen har sedan flera år tillbaka en gruppanslutning avseende kabel TV/bredband som ingår i årsavgiften.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-23.

Under 2024 så var föreningens fokus på att byta samtliga våra tak samt installera solceller och IMD. Arbetet avslutades i december 2024 och förutom några reklamarbetsen som ska utföras våren 2025 så är arbetet nu slutfört. I samband med takbytet så målades även delar av Slängans fasad om.

Under året har även styrelsen genomfört en översyn och inventering av våra förråd. Detta med anledning av att föreningen inte hade ett uppdaterat register på vilka förråd som tillhörde vilka lägenheter.

Våra ventilationssystem har även kontrollerats genom att en OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) har utförts. Vi har fått vissa anmärkningar som är på väg att åtgärdas.

Utöver ovanstående händelser så har endast mindre åtgärder gjorts i enlighet med vår underhållsplan.

Under de senaste fem åren har följande större åtgärder vidtagits för föreningens fastighetsunderhåll:

Årtal	Åtgärd
2024	Byte av tak på samtliga våra fastigheter med undantag av papptaket på Korttidsboendet på Drabantgatan. I samband med detta installerades även solceller på flertalet av våra tak. Föreningen har övergått till IMD (Individuell Mätning och Debitering) avseende hushållselen under räkenskapsåret.
2023	Upphandling av byte av tak på föreningens fastigheter. För övrigt har det endast varit mindre och löpande åtgärder beträffande fastighetsunderhåll.
2022	Nya dilatationsfogar i samtliga av föreningens fastigheter. Byte av belysningsarmaturer inomhus samt byte av fjärrvärmecentral.
2021	Brandskyddsåtgärder (bland annat nya nödutgångsskyltar, nya brandsläckare. Nya vindstegar till takluckor. Byte av takpapp. Byte av shuntgrupper samt avveckling av oljeavskiljare i stora garaget.
2020	Installerat brytskydd till entrédörrarna. Målning av träräcken på balkonger. Stamspolning av vissa hus. Lagning och förbättring av betonggolv i stora garaget.
2019	Byte av belysning/strömbrytare i vissa trapphus och i bastu. Byta av armaturer i gästrum och entré/hall. Plåtarbeten på vissa tak. Elinstallationer i Slängan. Byta av foder/dörrar i vissa förråd i trapphusen.
2018	Målning i entré i trapphus (inne) och förråd (ute). Renovering av grillplats/uteplats

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

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras 2025-2027. Till grund för denna bedömning ligger upprättad underhållsplan och våra interna fastighetsbesiktningar. Föreningens underhållsplan uppdateras löpande så ändringar kan ske utifrån status på aktuellt objekt och nödvändiga prioriteringar.

Planerade större underhåll och åtgärder under dessa år:

- Rensning av ventilationskanaler
- Byte av samtliga tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare
- Lagning av tegel på diverse fasader vid marknivå
- Byte av portautomation på entré dörrar
- Ytbehandling/målning trapphus (inne) och räcken/bänkar (ute).
- Ytbehandling/målning relaxrum, bastu och renovering duschutrymme och WC
- Ytbehandling/målning av garage
- Byte av garageport till stora garaget
- Byte av låssystem (Aptus)
- Översyn och justering av betongplattor på innegården
- Byte av exteriör belysning till ledarmatur
- Renovering av fläktaggregat

MEDLEMSINFORMATION

Under året har fyra bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 136 och under året har det tillkommit 12 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 133.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	292	263	270	429	441
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 209	7 269	7 346	7 672	7 672
Räntekänslighet, %	8	10	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	203	182	188	180	155
Årsavgifter, kr/kvm	951	823	773	859	859
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 011	886	837	923	929
Nettoomsättning, tkr	8 560	7 410	7 059	7 803	7 795
Resultat efter finansiella poster, tkr	597	425	305	1 333	1 501
Soliditet, %	30	29	29	28	27

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. I nyckeltalet för 2024 ingår även årsavgift för förbrukningsbaserad konsumtion av el, vilket gör att nyckeltalet är betydligt högre än föregående år.

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	11 251 897	0	0	11 251 897
Underhållsfond, kr	5 784 953	0	271 271	6 056 224
S:a bundet eget kapital, kr	17 036 850	0	271 271	17 308 121
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 893 885	425 485	-271 271	9 048 099
Årets resultat, kr	425 485	-425 485	597 214	597 214
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 319 370	0	325 943	9 645 313
S:a eget kapital, kr	26 356 220	0	597 214	26 953 434

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 397 000 kr samt ianspråktagande skett med 125 729 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	9 319 370
Årets resultat, kr	597 214
Reservation till underhållsfond, kr	-397 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	125 729
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 645 313

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	9 645 313
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 560 223	7 410 206
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 647	112 966
Summa Rörelseintäkter		8 607 870	7 523 172
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 355 320	-4 218 543
Övriga externa kostnader	Not 5	-221 813	-147 634
Personalkostnader	Not 6	-123 318	-92 010
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 764 936	-1 737 957
Summa Rörelsekostnader		-6 465 387	-6 196 144
Rörelseresultat		2 142 483	1 327 028
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		267 435	350 973
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 812 704	-1 252 516
Summa Finansiella poster		-1 545 269	-901 543
Resultat efter finansiella poster		597 214	425 485
Resultat före skatt		597 214	425 485
Årets resultat		597 214	425 485

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	72 113 300	73 779 380
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	814 083	912 939
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	13 317 524	45 468
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		86 244 907	74 737 787
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	11 600	11 600
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		11 600	11 600
Summa Anläggningstillgångar		86 256 507	74 749 387

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	141	8 900
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	Not 13	12 069	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	3 271 821	3 253 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	220 085	244 180
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 504 116	3 506 965
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	500 000	11 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	11 500 000
Summa Omsättningstillgångar		4 004 116	15 006 965
Summa Tillgångar		90 260 623	89 756 352



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	11 251 897	11 251 897
Fond för yttre underhåll	6 056 224	5 784 953
Summa Bundet eget kapital	17 308 121	17 036 850

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 048 099	8 893 885
Årets resultat	597 214	425 485
Summa Fritt eget kapital	9 645 313	9 319 370

Summa Eget kapital	26 953 434	26 356 220
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 947 279	23 654 315
Summa Långfristiga skulder		15 947 279	23 654 315

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		45 289 616	38 089 561
Leverantörsskulder		931 445	419 763
Skatteskulder	Not 18	27 823	27 961
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	56 590	83 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 054 437	1 125 141
Summa Kortfristiga skulder		47 359 911	39 745 817

Summa Skulder		63 307 190	63 400 132
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		90 260 623	89 756 352
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 142 483 1 327 028

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 764 936 1 737 957

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 764 936 1 737 957

Erhållen ränta

303 475 331 098

Erlagd ränta

-1 749 580 -1 229 550

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 461 314 2 166 533

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 134 870 -266 861

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 350 915 -51 435

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

485 785 -318 296

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 947 098 1 848 237

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -13 272 056 -585 042

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-13 272 056 -585 042

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -506 981 -656 240

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-506 981 -656 240

Årets kassaflöde

-10 831 939 606 955

Likvida medel vid årets början

14 491 540 13 884 585

Likvida medel vid årets slut

3 659 601 14 491 540

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriften årsredovisning 2023.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	29460tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under

räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 327 404	6 371 544
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	33 488	0
	Årsavgifter lokaler	715 692	622 344
	Hyror garage och parkeringsplatser	339 340	333 819
	Hyror förbrukningsbaserad	47 368	8 630
	Hyror övrigt	28 650	25 200
	Övriga primära intäkter	68 280	48 668
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 560 223	7 410 206
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 560 223	7 410 206
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	19 353	0
	Övriga sekundära intäkter	28 294	112 966
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	47 647	112 966
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-856 447	-928 729
	Snö och halk-bekämpning	-50 351	-39 773
	Reparationer	-131 064	-173 178
	Planerat underhåll	-125 729	-74 162
	Försäkringsskador	-31 392	-32 078
	EI	-448 130	-365 676
	Uppvärmning	-1 039 510	-973 147
	Vatten	-239 382	-210 090
	Sophämtning	-189 814	-178 671
	Fastighetsförsäkring	-163 446	-148 270
	Kabel-TV och bredband	-213 006	-211 060
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-264 326	-261 117
	Förvaltningsavtalskostnader	-462 845	-456 736
	Övriga driftkostnader	-139 878	-165 856
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 355 320	-4 218 543

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-38 017	0
	Administrationskostnader	-108 127	-74 177
	Extern revision	-14 541	-14 679
	Medlemsavgifter	-38 000	-38 000
	Föreningsverksamhet	-17 716	-3 327
	Övriga förvaltningskostnader	-5 412	-17 450
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-221 813	-147 634
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-93 835	-70 012
	Sociala avgifter	-29 483	-21 998
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-123 318	-92 010
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 666 080	-1 666 080
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-98 856	-71 877
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 764 936	-1 737 957

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	102 383 782	102 383 782
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 331 600	4 331 600
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	106 715 382	106 715 382
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-32 936 002	-31 269 922
	Årets avskrivningar	-1 666 080	-1 666 080
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-34 602 082	-32 936 002
	Utgående redovisat värde	72 113 300	73 779 380
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	111 452 000	111 345 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	65 582 000	63 222 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	177 034 000	174 567 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	76 500 000	76 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	76 500 000	76 500 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	988 558	448 984
	Årets investeringar	0	539 574
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	988 558	988 558
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-75 619	-3 742
	Årets avskrivningar	-98 856	-71 877
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-174 475	-75 619
	Utgående redovisat värde	814 083	912 939
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	45 468	0
	Årets investeringar	13 272 056	45 468
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	13 317 524	45 468

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	11 100	11 100
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	11 600	11 600
Not 12	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	141	8 900
	<i>Summa Kundfordringar</i>	141	8 900
Not 13	Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fordring hos koncernföretag</i>		
	Fordring hos koncernföretag	12 069	0
	<i>Summa Fordring hos koncernföretag</i>	12 069	0
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 159 601	2 991 540
	Övriga fordringar	112 220	262 345
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 271 821	3 253 885
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 335	37 375
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	218 750	206 805
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	220 085	244 180
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	500 000	11 500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	500 000	11 500 000

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,63%	2026-10-21	15 974 279	27 000
Nordea	3,1%	2025-11-11	21 608 301	650 000
SBAB	0,72%	2025-08-15	23 654 315	0
			61 236 895	677 000

Långfristig del	15 947 279
Nästa års amortering av långfristig skuld	27 000
Lån som ska konverteras inom ett år	45 262 616
Kortfristig del	45 289 616
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	677 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 708 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,06%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Skatteskulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	27 823	27 961
<i>Summa Skatteskulder</i>	27 823	27 961

Not 19 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	26 801
Inre fond	56 590	56 590
<i>Summa Övriga skulder</i>	56 590	83 391

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	851 499	867 178
Upplupna räntekostnader	163 938	100 814
Övriga upplupna kostnader	39 000	157 149
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 054 437	1 125 141

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Idrottstränaren i Linköping, org.nr. 716425-9322

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Idrottstränaren i Linköping för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Idrottstränaren i Linköping för räkenskapsåret 2024 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 provar 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

Bo Wigilius
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Idrottstränaren i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATTIAS LINDGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 10:01:59



MARIE EBBESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 12:23:11



HÅKAN GILLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 10:36:08



BJÖRN OSKARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 08:15:53



ANDREAS WEDEEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 07:27:39



MIKAEL ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 11:04:32



SUSANNE ANKELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 20:17:03



BO WIGILIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 17:47:10



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 12:08:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Idrottstränaren i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO WIGILIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 17:19:02



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 12:08:47



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 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.