



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Smultrongården i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Smultrongården i Linköping med säte i Linköping org.nr. 769619-3239 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-10.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

| Fastighet      | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|----------------|---------------|----------------------|
| Nässelgarnet 1 | 2016-01-01    | 2016                 |
| Nässelmasken 1 | 2016-01-01    | 2016                 |

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2025-08-31.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 24               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 717                    |
| Totalt 24 objekt |                                       | 2 717                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn              | Roll       | Fr.o.m.    |
|-------------------|------------|------------|
| Jens Lager        | Ledamot    | 2021-06-15 |
| Sandra Kafashi    | Ordförande | 2024-05-21 |
| Markus Pira       | Ledamot    | 2024-05-21 |
| Andreas Sköld     | Ledamot    | 2021-11-30 |
| Joacim Söderström | Ledamot    | 2018-09-05 |
| Amanda Lockner    | Ledamot    | 2024-05-21 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jens Lager och Sandra Kafashi.



Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jens Lager, Andreas Sköld och Sandra Kafashi.

Revisorer har varit: Natalia Velikotnaya med Aleksandr Velikotnyi som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Rebecka Spiik (sammankallande), Marcus Borg samt Hanna Åhlfeldt, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-06-09. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår bredband och kabel-tv.

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 2023-12-20.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Vi har för andra året köpt in service av ventilationen som en del i ventilationsunderhåll tillsammans med filterbytet.  
En grundlig genomgång har gjorts av ventilationen av HSB och deras ventilationspartner då det varit mycket fel som uppkommit. Alla värden ska nu vara rätt inställda i alla hus och vi har en förhoppning att detta ska minska uppkomst av fel i ventilationerna.

Filterbyte och service gjordes i December.

Underhåll av ytterdörrar har gjorts under sommaren 2024.

Vi har försökt att åtgärda de dörrar som fortfarande är buktar men Leverantören menar att det inte är reklammationsärenden.

Med anledning av höjda räntor och bindningstiden på lån som löpt ut tillsammans höjda serviceavgifter har styrelsen beslutat att höja avgiften med 5% från januari 2025

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

Löpande underhåll

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 220    | 221    | 233    | 240    | 261    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 13 299 | 13 443 | 13 583 | 13 727 | 13 872 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 13 299 | 13 443 | 13 583 | 13 727 | 13 872 |
| Räntekänslighet, %                     | 21     | 25     | 26     | 26     | 27     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 2      | 2      | 2      | 2      | 2      |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 626    | 544    | 523    | 523    | 523    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 99     | 99     | 98     | 99     | 98     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 630    | 548    | 532    | 529    | 531    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 701  | 1 487  | 1 445  | 1 436  | 1 439  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -68    | -67    | -34    | -39    | 11     |
| Soliditet, %                           | 57     | 57     | 56     | 56     | 56     |

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.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja årsavgifterna med 5% 2025.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 48 450 000                 | 0                                                                      | 0                         | 48 450 000                 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 775 654                    | 0                                                                      | 166 000                   | 941 654                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>49 225 654</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>166 000</b>            | <b>49 391 654</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -1 184 861                 | -66 778                                                                | -166 000                  | -1 417 639                 |
| Årets resultat, kr                    | -66 778                    | 66 778                                                                 | -68 139                   | -68 139                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-1 251 639</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-234 139</b>           | <b>-1 485 778</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>47 974 015</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-68 139</b>            | <b>47 905 876</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 166 000 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 | -1 251 639        |
| Årets resultat, kr                                  | -68 139           |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -166 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0                 |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-1 485 778</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-1 485 778</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 1 701 258                | 1 486 612                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 8 813                    | 3 047                    |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>1 710 071</b>         | <b>1 489 659</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -394 439                 | -463 050                 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -39 260                  | -39 100                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -41 739                  | -37 841                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -666 780                 | -666 780                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-1 142 218</b>        | <b>-1 206 770</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>567 853</b>           | <b>282 889</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 50 473                   | 41 492                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -686 465                 | -391 159                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-635 992</b>          | <b>-349 667</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-68 139</b>           | <b>-66 778</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-68 139</b>           | <b>-66 778</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-68 139</b>           | <b>-66 778</b>           |

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |       |                   |                   |
|------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8 | 82 320 195        | 82 986 975        |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |       | <b>82 320 195</b> | <b>82 986 975</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |       |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 9 | 500               | 500               |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |       | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |       | <b>82 320 695</b> | <b>82 987 475</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Kortfristiga fordringar hos koncernföretag   |        | 1 505             | 2 833             |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 10 | 617 374           | 407 283           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 84 696            | 77 110            |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>703 574</b>    | <b>487 226</b>    |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar              |        | 1 300 000         | 1 300 000         |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>        |        | <b>1 300 000</b>  | <b>1 300 000</b>  |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>2 003 574</b>  | <b>1 787 226</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>84 324 269</b> | <b>84 774 701</b> |



| BALANSRÄKNING                                   | 2024-12-31    | 2023-12-31 |
|-------------------------------------------------|---------------|------------|
| Eget kapital och skulder                        |               |            |
| Eget kapital                                    |               |            |
| Bundet eget kapital                             |               |            |
| Medlemsinsatser                                 | 48 450 000    | 48 450 000 |
| Fond för yttre underhåll                        | 941 654       | 775 654    |
| Summa Bundet eget kapital                       | 49 391 654    | 49 225 654 |
| Ansamlad förlust                                |               |            |
| Balanserat resultat                             | -1 417 639    | -1 184 861 |
| Årets resultat                                  | -68 139       | -66 778    |
| Summa Ansamlad förlust                          | -1 485 778    | -1 251 639 |
| Summa Eget kapital                              | 47 905 875    | 47 974 014 |
| Skulder                                         |               |            |
| Långfristiga skulder                            |               |            |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 120       | 15 704 000 |
| Summa Långfristiga skulder                      | 0             | 15 704 000 |
| Kortfristiga skulder                            |               |            |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 36 119 200    | 20 807 800 |
| Leverantörsskulder                              | 33 216        | 74 147     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 13265 978 | 214 740    |
| Summa Kortfristiga skulder                      | 36 418 394    | 21 096 687 |
| Summa Skulder                                   | 36 418 394    | 36 800 687 |
| Summa Eget kapital och skulder                  | 84 324 269    | 84 774 701 |

| KASSAFLÖDESANALYS                                                                   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | 567 853                  | 282 889                  |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 666 780                  | 666 780                  |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>666 780</b>           | <b>666 780</b>           |
| Erhållen ränta                                                                      | 51 228                   | 39 367                   |
| Erlagd ränta                                                                        | -648 263                 | -374 634                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>637 598</b>           | <b>614 402</b>           |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -7 019                   | -26 419                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -27 895                  | 55 529                   |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-34 914</b>           | <b>29 110</b>            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>602 684</b>           | <b>643 512</b>           |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                           |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -392 600                 | -392 600                 |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-392 600</b>          | <b>-392 600</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>210 084</b>           | <b>250 912</b>           |
| Likvida medel vid årets början                                                      | <b>1 707 745</b>         | <b>1 456 833</b>         |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | <b>1 917 829</b>         | <b>1 707 745</b>         |

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriven årsredovisning 2023.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Mark skrivs inte av.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, 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       | 2023-01-01       |
|-------|-----------------------------------------|------------------|------------------|
|       |                                         | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                  |                  |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 1 698 912        | 1 477 152        |
|       | Övriga primära intäkter                 | 2 346            | 9 460            |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>1 701 258</b> | <b>1 486 612</b> |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>1 701 258</b> | <b>1 486 612</b> |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 8 813                    | 3 047                    |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>8 813</b>             | <b>3 047</b>             |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -28 861                  | -27 238                  |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -13 185                  | -38 690                  |
|       | Reparationer                                    | -6 933                   | -41 620                  |
|       | El                                              | -5 730                   | -5 979                   |
|       | Sophämtning                                     | -68 122                  | -65 632                  |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -73 188                  | -77 237                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -110 415                 | -113 489                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -48 252                  | -46 401                  |
|       | Övriga driftkostnader                           | -39 753                  | -46 765                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-394 439</b>          | <b>-463 050</b>          |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                 |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp           | -5 254                   | 0                        |
|       | Administrationskostnader                        | -3 153                   | -9 766                   |
|       | Extern revision                                 | -13 000                  | -11 000                  |
|       | Medlemsavgifter                                 | -9 600                   | -9 600                   |
|       | Föreningsverksamhet                             | -5 625                   | -8 725                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                    | -2 628                   | -9                       |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>           | <b>-39 260</b>           | <b>-39 100</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                        |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                 | -24 400                  | -24 100                  |
|       | Revisionsarvode                                 | -1 600                   | -2 000                   |
|       | Övriga arvoden                                  | -6 040                   | -2 000                   |
|       | Sociala avgifter                                | -9 699                   | -9 741                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                  | <b>-41 739</b>           | <b>-37 841</b>           |

| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|

*Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar*

Avskrivningar på byggnader -666 780 -666 780

*Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar* **-666 780** **-666 780**

| Not 8 | Byggnader och mark | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|--------------------|------------|------------|
|-------|--------------------|------------|------------|

*Akkumulerade anskaffningsvärden*

Ingående anskaffningsvärde byggnader 80 014 050 80 014 050

Ingående anskaffningsvärde mark 7 695 950 7 695 950

*Summa Akkumulerade anskaffningsvärden* **87 710 000** **87 710 000**

*Akkumulerade avskrivningar*

Ingående avskrivningar -4 723 025 -4 056 245

Årets avskrivningar -666 780 -666 780

*Summa Akkumulerade avskrivningar* **-5 389 805** **-4 723 025**

*Utgående redovisat värde* **82 320 195** **82 986 975**

*Taxeringsvärde* *2024-12-31* *2023-12-31*

Taxeringsvärde byggnad - bostäder 36 648 000 35 232 000

Taxeringsvärde byggnad - lokaler 0 0

Taxeringsvärde mark - bostäder 21 456 000 18 144 000

Taxeringsvärde mark - lokaler 0 0

*Summa* **58 104 000** **53 376 000**

*Ställda säkerheter* *2024-12-31* *2023-12-31*

Fastighetsinteckning 39 260 000 38 640 000

Varav i eget förvar 0 -620 000

*Ställda säkerheter* **39 260 000** **38 020 000**

| Not 9 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|----------------------------------------|------------|------------|
|-------|----------------------------------------|------------|------------|

*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andel i HSB 500 500

*Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav* **500** **500**

| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
|--------|--------------------------------|------------|------------|

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB 617 829 407 745

Övriga fordringar -455 -462

*Summa Övriga fordringar* **617 374** **407 283**

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                           |               |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 3 470         | 4 225         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 81 226        | 72 885        |
| <b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>84 696</b> | <b>77 110</b> |

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 12 | 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> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek        | 3,55%            | 2025-02-28        | 15 704 000        | 0                           |
| Swedbank Hypotek    | 3,23%            | 2025-02-28        | 4 711 200         | 392 600                     |
| Swedbank Hypotek    | 1,28%            | 2025-11-25        | 15 704 000        | 0                           |
|                     |                  |                   | <b>36 119 200</b> | <b>392 600</b>              |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 0          |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 0          |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 36 119 200 |
| Kortfristig del                                           | 36 119 200 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 392 600    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 1 570 400  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,52%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 13 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 130 074        | 124 404        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 81 938         | 43 736         |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 53 966         | 46 600         |
| <b>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>265 978</b> | <b>214 740</b> |

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 Smultrongården i Linköping, org.nr. 769619-3239

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Smultrongården 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. Revisorenas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 Smultongården 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

Natalia Velikotnaya  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**SANDRA KAFASHI**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 16:28:46



**JOACIM SÖDERSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 08:24:56



**JENS LAGER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 13:51:33



**AMANDA LOCKNER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 19:13:58



**ANDREAS SKÖLD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 12:37:33



**MARKUS PIRA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 07:40:55



**NATALIA VELIKOTNAYA**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 21:34:08



**JOSEFINE WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 22:17:08



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**NATALIA VELIKOTNAYA**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 21:32:44



**JOSEFINE WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 22:17:25



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.