



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Fiskmåsen i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Fiskmåsen i Linköping med säte i Linköping org.nr. 722000-1239 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fiskmåsen 8	1948-01-01	1948

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 m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 354
20	lokaler (hyresrätt)	155
42	p-platser	0
Totalt 110 objekt		3 509

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 24 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Granath	Ordförande	2023-05-19	
Britt-Lis Skog	Ledamot	2018-05-28	
Lene Pedersen	Ledamot	2023-05-19	
Stefan Staf	Ledamot	2023-05-19	
Martin Bengtson	Ledamot	2021-04-15	
Mikael Hovmöller	Ledamot	2022-04-07	2024-08-15
Isak Andersson	Ledamot	2024-05-06	
Berndt Johansson	Suppleant	2023-05-19	
Helena Aeberhard	Suppleant	2024-05-06	
Elisabeth Granath	Suppleant	2024-05-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Staf, Lars Granath, Britt-Lis Skog, Helena Aeberhard, Elisabeth Granath och Berndt Johansson

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Britt-Lis Skog, Lene Pedersen, Stefan Staf och Lars Granath.

Revisorer har varit: Linda Kvarnström med Lisa Andreasson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Joacim Ringqvist (sammankallande) och Gabriel Ringqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

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

Föreningen har tecknat gemensamt avtal för el, vatten, värme, kabel-tv och bredband.

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 2023-10-02.

Under verksamhetsåret har:

- Ett magnet- och partikelfilter har installerats till värmeanläggningen för att rengöra vattnet i vämesystemet. En åtgärd som ska främja en effektivare värmedistribution till lägenheterna och öka livslängden på den nya värmeanläggningen som planeras att installeras under 2025.
- I samband med årsstämman firades föreningens 75-årsjubileum med exotisk buffé, dryck, kaffe och kaka. En mycket trevlig

sammankomst.

- Tvättmaskiner och torktumlare har bytts ut. Efter installationen höll PODAB en mycket bra genomgång om hur man sköter maskinerna. Två tvättvagnar var gamla och uttjänta och nya har köpts in.
- Utanför 8A har en ny syren planerats istället för den gamla som bröts sönder av blötsnön.
- Gästrum och bastu/gym har använts flitigt under året vilket är glädjande.

Under de senaste sju åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Tolv laddstationer för elbilar har installerats. Tekniker från HSB har gjort en översyn av värmeanläggningen. Balkongerna har besiktats
2022	Skyddsrummen genomgått tillsyn av MSB-konsult och blivit godkända. Trapphusen har fått ny färg på väggarna med fönster och renoverats där så behövts. Avtal slutits med Opigo AB om installation av 12 elbilsaddstationer. Två träd tagits ner på grund av sjukdom. OVK-besiktning genomförts med godkänt resultat.
2021	Träpartierna i entréerna har slipats och fått ny lack. Bastu/gym har fått en "ansiktslyftning". Trädgårdsgruppen har fortsatt med plantering i trädgården. Två motorvärmare har bytts och en har lagats.
2020	De tolv "öppna" balkongerna renoverades. Trädgården återställdes efter balkongbyggnationen. De inglasade balkongerna färdigställdes.
2019	Projekt för inglasade balkonger påbörjades.
2018	Bastu/gym renoverades.
2017	Inget större underhåll utfört.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Översyn/byte av värmeanläggningen.
2026	Plåtarbeten på tak och omfogning av skorsten. Trapphus- och tvättstugemålning. Målning av ståldörrar. Översyn av externbelysning.
2027	Strykning av entrépartierna utvändigt. Byte av luftavfuktare i tvättstugorna.
2028	Byte av motorvärmare. OVK-besiktning.
2029	Renovering av källartrappor. Målning av tak i duschrum.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 91 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 92.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	184	169	161	220	224
Skuldsättning, kr/kvm	4 944	4 965	5 061	5 223	5 381
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 172	5 195	5 295	5 465	4 494
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	204	200	192	175	143
Årsavgifter, kr/kvm	751	630	583	583	583
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	81	81	84	80
Totala intäkter, kr/kvm	804	743	677	686	659
Nettoomsättning, tkr	2 803	2 524	2 361	2 405	2 307
Resultat efter finansiella poster, tkr	-234	78	5	194	546
Soliditet, %	17	17	17	17	15

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 och underhållskostnader för renovering av tvättstuga.

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

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	81 809	0	0	81 809
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	443 065	0	0	443 065
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	684 465	0	-286 345	398 120
S:a bundet eget kapital, kr	1 209 339	0	-286 345	922 994
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 512 728	78 201	286 345	2 877 274
Årets resultat, kr	78 201	-78 201	-234 183	-234 183
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 590 929	0	52 162	2 643 091
S:a eget kapital, kr	3 800 268	0	-234 183	3 566 085

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 70 000 kr samt ianspråktagande skett med 356 345 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 590 929
Årets resultat, kr	-234 183
Reservation till underhållsfond, kr	-70 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	356 345
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 643 091

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 643 091

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	2 802 583	2 523 847
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 651	84 672
Summa Rörelseintäkter		2 820 234	2 608 519
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 879 741	-1 448 775
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 690	-81 054
Personalkostnader	Not 6	-178 079	-181 786
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-522 221	-515 943
Summa Rörelsekostnader		-2 660 731	-2 227 559
Rörelseresultat		159 503	380 961
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 815	4 657
Räntekostnader och liknande resultatposter		-414 501	-307 417
Summa Finansiella poster		-393 686	-302 760
Resultat efter finansiella poster		-234 183	78 201
Resultat före skatt		-234 183	78 201
Årets resultat		-234 183	78 201

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	19 744 545	20 254 209
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	106 736	119 293
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		19 851 281	20 373 502
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		19 851 781	20 374 002

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 600	1 323
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		2 452	5 068
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	960 167	1 037 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	97 174	52 874
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 061 393	1 096 489
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	600 000	300 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		600 000	300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	3 635	10 600
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 635	10 600
Summa Omsättningstillgångar		1 665 027	1 407 089
Summa Tillgångar		21 516 808	21 781 091

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	524 874	524 874
Fond för yttre underhåll	398 120	684 465
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	922 994	1 209 339

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 877 274	2 512 728
Årets resultat	-234 183	78 201
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	2 643 090	2 590 929

Summa Eget kapital**3 566 084 3 800 268**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 494 895	13 019 560
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		10 494 895	13 019 560

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 852 000	4 403 335
Leverantörsskulder		128 222	233 227
Skatteskulder	Not 16	15 414	13 356
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	32 388	31 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	427 805	279 394
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		7 455 829	4 961 263

Summa Skulder**17 950 724 17 980 823****Summa Eget kapital och skulder****21 516 808 21 781 091**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	159 503	380 961
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	522 221	515 943
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	522 221	515 943
Erhållen ränta	18 461	3 682
Erlagd ränta	-389 758	-267 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	310 427	633 400
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	37 459	-28 064
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	21 158	-172 954
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	58 617	-201 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten	369 044	432 382
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-19 290
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-19 290
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-76 000	-336 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-76 000	-336 000
Årets kassaflöde	293 044	77 092
Likvida medel vid årets början	1 269 177	1 192 085
Likvida medel vid årets slut	1 562 221	1 269 177



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) 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.

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:	00-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 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	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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 323 380	2 112 156
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad el	194 678	0
	Hyror lokaler	76 709	70 782
	Hyror garage och parkeringsplatser	168 190	151 018
	Hyror förbrukningsbaserad el	27 351	166 152
	Övriga primära intäkter	12 275	23 739
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 802 583	2 523 847
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 802 583	2 523 847
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	8 555
	Övriga sekundära intäkter	17 651	76 117
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	17 651	84 672
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-246 170	-234 063
	Snö och halk-bekämpning	-32 629	-39 300
	Reparationer	-38 167	-16 491
	Planerat underhåll	-356 346	0
	El	-220 248	-244 111
	Uppvärmning	-407 264	-381 601
	Vatten	-88 735	-76 659
	Sophämtning	-81 498	-87 087
	Fastighetsförsäkring	-51 899	-47 848
	Kabel-TV och bredband	-112 984	-90 066
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-81 390	-79 422
	Förvaltningsavtalskostnader	-111 003	-104 225
	Övriga driftkostnader	-51 409	-47 903
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 879 741	-1 448 775

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	-19 031	0
	Administrationskostnader	-7 518	-25 263
	Extern revision	-13 500	-11 250
	Medlemsavgifter	-19 200	-19 200
	Föreningsverksamhet	-17 580	-20 691
	Övriga förvaltningskostnader	-3 862	-4 650
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-80 690	-81 054
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-37 105	-38 600
	Revisionsarvode	-1 890	-1 800
	Övriga arvoden	-96 130	-97 000
	Sociala avgifter	-42 454	-42 786
	Övriga personalkostnader	-500	-1 600
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-178 079	-181 786
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	-509 664	-509 664
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-12 557	-6 279
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-522 221	-515 943

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 633 375	28 633 375
	Ingående anskaffningsvärde mark	73 500	73 500
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	28 706 875	28 706 875
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 452 666	-7 943 002
	Årets avskrivningar	-509 664	-509 664
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-8 962 330	-8 452 666
	Utgående redovisat värde	19 744 545	20 254 209
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	315 000	315 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 400 000	13 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	43 715 000	43 715 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 766 480	19 766 480
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	19 766 480	19 766 480
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	125 572	0
	Årets investeringar	0	125 572
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	125 572	125 572
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 279	0
	Årets avskrivningar	-12 557	-6 279
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-18 836	-6 279
	Utgående redovisat värde	106 736	119 293
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

958 586

958 577

Övriga fordringar

1 581

78 647

*Summa Övriga fordringar***960 167****1 037 224**

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

3 329

975

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

93 845

51 899

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***97 174****52 874**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

600 000

300 000

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***600 000****300 000**

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank

3 635

10 600

*Summa Kassa och bank***3 635****10 600**

Not 15	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	3,91%	2027-04-30	4 327 335	40 000
Nordea	3,78%	2026-01-21	6 207 560	0
Nordea	0,75%	2025-10-15	6 812 000	36 000
			17 346 895	76 000

Långfristig del

10 494 895

Nästa års amortering av långfristig skuld

40 000

Lån som ska konverteras inom ett år

6 812 000

Kortfristig del

6 852 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

76 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

304 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,62%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	15 414	13 356
---------------	--------	--------

<i>Summa Skatteskulder</i>	15 414	13 356
----------------------------	---------------	---------------

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	634	0
-----------	-----	---

Källskatt	30 008	30 205
-----------	--------	--------

Inre fond	1 746	1 746
-----------	-------	-------

<i>Summa Övriga skulder</i>	32 388	31 951
-----------------------------	---------------	---------------

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	232 903	209 240
---------------------------------	---------	---------

Upplupna räntekostnader	83 897	59 154
-------------------------	--------	--------

Övriga upplupna kostnader	111 005	11 000
---------------------------	---------	--------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	427 805	279 394
---	----------------	----------------

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 Fiskmåsen i Linköping, org.nr. 722000-1239

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fiskmåsen 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fiskmäsen 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Linda Kvarnström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

LARS GRANATH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 22:03:56



BRITT-LIS SKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 18:01:32



ISAK ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 12:10:19



STEFAN STAF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 17:36:41



LENE PEDERSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 18:57:19



MARTIN BENGTSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 10:01:22



LINDA KVARNSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 22:19:25



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 10:50:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LINDA KVARNSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 22:21:29



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 10:51:12



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.