



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Spelmannen i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Spelmannen i Linköping med säte i Linköping org.nr. 769631-8141 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ombudsmannen 49	2016-01-01	2019

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar, föreningen bytte från Länsförsäkringar 2024-01-01. 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
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 738
37	garageplatser	1 092
11	p-platser	0
Totalt 111 objekt		5 830

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 31 st 2 rok, 14 st 3 rok, 14 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Linköping Ombudsmannen GA:6	G:A	717917-9549	1 / 6	Bullerplank
Linköping Ombudsmannen S:1	Samfällighet	717917-9549	1	Park
Linköping Ombudsmannen S:2	Samfällighet	717917-9549	20	Bostadsanknuten rekreation och parkering

Totalt 3 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per-Arne Wählberg	Ordförande	2020-06-25	
Roger Berger	Ledamot	2020-06-25	
Mats Johansson	Ledamot	2020-06-25	
Peter Milos	Ledamot	2021-05-18	
Jenny Daag McDaniel	Ledamot	2021-12-09	
Hannes Ovrén	Ledamot	2020-06-25	2024-05-30
Tuncay Deniz	Ledamot	2020-06-25	
Axel Ek	Ledamot	2024-05-30	

Vid ordinarie föreningsstämma går mandatperioden ut för: Jenny Daag McDaniel, Peter Milos och Per-Arne Wählberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Marie Bäck (sammankallande) samt Bertil Ingemar Larsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår även el, vatten och värme, debitering för individuellt uppmätt förbrukning görs av el och varmvatten. Föreningen har sedan tidigare även ett gemensamt avtal för bredband och tv som ingår i årsavgiften.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-12-02.

Under 2024 har inga väsentliga händelser skett.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Asfaltering
2023	Laddstolpar

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

2025: Målning av träpaneler, OVK besiktning

2026: Målningsarbeten.

2027: Inga planerade underhållsarbeten är planerade.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 107 och under året har det tillkommit 21 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	190	195	232	230	222
Skuldsättning, kr/kvm	4 719	4 799	5 730	5 800	5 860
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 806	5 905	7 050	7 137	7 213
Räntekänslighet, %	8	9	11	11	12
Energikostnad, kr/kvm	118	112	113	96	96
Årsavgifter, kr/kvm	710	624	624	624	629
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	78	82	83	84
Totala intäkter, kr/kvm	672	649	621	613	609
Nettoomsättning, tkr	3 885	3 658	3 607	3 555	3 550
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 515	-1 474	-1 250	-1 221	-1 276
Soliditet, %	86	86	84	84	84

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I nyckelstatet för 2024 ingår även årsavgift för individuell förbrukning av el och vatten, därav är nyckeltalet för året högre än tidigare år.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar. Ett negativt resultat är väntat då föreningen är relativt nybyggd och avskrivningskostnaderna inledningsvis är höga. Avskrivningarna påverkar resultatet men inte kassaflödet i föreningen.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 653 053 kr, till det har föreningen även amorterat löpande på sina lån. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 189 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt bibehålla ett gott sparande med tanke på det ökade ränteläget har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 6% till 2025.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	150 848 000	0	0	150 848 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	27 807 000	0	0	27 807 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	756 375	0	183 604	939 979
S:a bundet eget kapital, kr	179 411 375	0	183 604	179 594 979
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 229 513	-1 474 133	-183 604	-5 887 249
Årets resultat, kr	-1 474 133	1 474 133	-1 515 328	-1 515 328
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 703 646	0	-1 698 932	-7 402 577
S:a eget kapital, kr	173 707 729	0	-1 515 328	172 192 402

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 185 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 396 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	-5 703 645
Årets resultat, kr	-1 515 328
Reservation till underhållsfond, kr	-185 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 396
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 402 577

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-7 402 577

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	3 884 858	3 657 807
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 606	124 648
Summa Rörelseintäkter		3 915 464	3 782 455

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 924 947	-2 017 490
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 984	-90 909
Personalkostnader	Not 6	-46 585	-89 400
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 619 034	-2 610 584
Summa Rörelsekostnader		-4 688 551	-4 808 383

Rörelseresultat

-773 086 **-1 025 928**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	41 158	159 721
Räntekostnader och liknande resultatposter	-783 400	-607 926
Summa Finansiella poster	-742 242	-448 205

Resultat efter finansiella poster

-1 515 328 **-1 474 133**

Resultat före skatt

-1 515 328 **-1 474 133**

Årets resultat

-1 515 328 **-1 474 133**

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	197 597 888	200 175 554
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	186 479	227 847
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		197 784 367	200 403 401
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		197 784 867	200 403 901

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	688
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		2 067	7 042
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 067 448	1 037 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	85 111	129 129
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 154 625	1 174 041
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 500 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	1 000 000
Summa Omsättningstillgångar		2 654 625	2 174 041
Summa Tillgångar		200 439 492	202 577 942

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	178 655 000	178 655 000
Fond för yttre underhåll	939 979	756 375
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	179 594 979	179 411 375
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 887 249	-4 229 513
Årets resultat	-1 515 328	-1 474 133
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-7 402 578	-5 703 645
Summa Eget kapital	172 192 401	173 707 730

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1316 413 762	16 590 534
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	16 413 762	16 590 534
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	11 095 652	11 387 808
Leverantörsskulder	140 782	301 773
Skatteskulder	Not 1427 151	52 780
Övriga kortfristiga skulder	Not 1526 467	20 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16543 277	516 549
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	11 833 329	12 279 678
Summa Skulder	28 247 091	28 870 212
Summa Eget kapital och skulder	200 439 492	202 577 942

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-773 086	-1 025 928
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 619 034	2 610 584
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 619 034	2 610 584
Erhållen ränta	39 991	167 721
Erlagd ränta	-775 977	-597 902
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 109 962	1 154 475
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	173 635	-167 564
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-161 616	32 198
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	12 019	-135 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 121 981	1 019 109
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-169 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-169 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-468 928	-5 424 966
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-468 928	-5 424 966
Årets kassaflöde	653 053	-4 574 857
Likvida medel vid årets början	1 907 331	6 482 188
Likvida medel vid årets slut	2 560 384	1 907 331



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

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	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	3 132 780	2 955 420
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	233 009	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	416 172	413 800
	Hyror förbrukningsbaserad	27 919	288 170
	Hyror övrigt	7 620	0
	Övriga primära intäkter	67 358	59 622
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 884 858	3 717 011
	Utbetalning elstöd	0	-59 204
	<i>Summa</i>	0	-59 204
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 884 858	3 657 807
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	30 350
	Övriga sekundära intäkter	30 606	94 298
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	30 606	124 648
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-414 666	-426 875
	Snö och halk-bekämpning	-8 150	-17 897
	Reparationer	-54 369	-27 241
	Planerat underhåll	-1 396	0
	Försäkringsskador	0	-40 850
	El	-241 254	-254 888
	Uppvärmning	-345 892	-312 986
	Vatten	-98 234	-83 536
	Sophämtning	-117 734	-112 749
	Fastighetsförsäkring	-53 423	-73 183
	Kabel-TV och bredband	-170 835	-171 030
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-26 390	-32 654
	Förvaltningsavtalskostnader	-236 861	-228 838
	Övriga driftkostnader	-155 743	-234 763
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 924 947	-2 017 490

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-528	-6 968
Administrationskostnader	-28 140	-27 564
Extern revision	-15 798	-11 702
Medlemsavgifter	-25 200	-25 200
Föreningsverksamhet	-20 883	-16 676
Övriga förvaltningskostnader	-7 434	-2 798
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-97 984	-90 909

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-33 614	-62 000
Revisionsarvode	-825	-1 600
Övriga arvoden	-1 650	-3 200
Sociala avgifter	-6 622	-21 000
Övriga personalkostnader	-3 874	-1 600
<i>Summa Personalkostnader</i>	-46 585	-89 400

Arvodet är lägre 2024 på grund av att föreningen ändrat utbetalnings frekvens. Arvodet betalas numer ut vid två tillfällen per år.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-2 571 414	-2 571 414
Avskrivning på markanläggning	-6 252	-6 252
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-41 368	-32 918
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 619 034	-2 610 584

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	172 772 000	172 772 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	38 000 000	38 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	125 063	125 063
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	210 897 063	210 897 063
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 721 509	-8 143 843
	Årets avskrivningar	-2 577 666	-2 577 666
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 299 175	-10 721 509
	<i>Utgående redovisat värde</i>	197 597 888	200 175 554
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	106 000 000	106 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 639 000	2 639 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 400 000	19 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	128 039 000	128 039 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	60 050 000	60 050 000
	Varav i eget förvar	-14 000 000	-14 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	46 050 000	46 050 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	291 350	122 350
	Årets investeringar	0	169 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	291 350	291 350
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-63 503	-30 585
	Årets avskrivningar	-41 368	-32 918
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-104 871	-63 503
	<i>Utgående redovisat värde</i>	186 479	227 847
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 060 384

907 331

Övriga fordringar

7 064

129 851

Summa Övriga fordringar

1 067 448

1 037 182

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

4 417

3 250

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

80 694

125 879

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

85 111

129 129

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut

Räntesats

Konv.datum

Belopp

Nästa års
amortering

Stadshypotek

2,49%

2027-12-01

10 918 880

117 224

Stadshypotek

3,97%

2026-12-01

5 787 954

175 848

Stadshypotek

3,63%

2025-12-01

10 802 580

175 856

27 509 414

468 928

Långfristig del

16 413 762

Nästa års amortering av långfristig skuld

293 072

Lån som ska konverteras inom ett år

10 802 580

Kortfristig del

11 095 652

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

468 928

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 875 712

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,25%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

27 151

52 780

Summa Skatteskulder

27 151

52 780

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

18 674

16 754

Övriga kortfristiga skulder

7 793

4 014

Summa Övriga skulder

26 467

20 768

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	321 796	344 102
	Upplupna räntekostnader	73 727	66 304
	Övriga upplupna kostnader	147 754	106 143
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	543 277	516 549

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 Spelmannen i Linköping, org.nr. 769631-8141

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Erik Olsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

PER-ARNE WÅHLBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 22:07:18



AXEL EK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 07:25:06



MATS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 14:08:22



ROGER BERGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 07:09:01



TUNCAY DENIZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 10:25:43



PETER MILOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 20:43:21



JENNY DAAG MCDANIEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 13:01:41



ERIK OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 18:21:42



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 15:52:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ERIK OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 18:23:50



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 15:53:18



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.