



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Inspektören i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Inspektören i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-8339 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Inspektören 6	1988-01-01	1988
Industrin 5	1988-01-01	1987

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
73	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 550
8	lokaler (hyresrätt)	42
9	förråd	62
29	garageplatser	0
18	p-platser	0
Totalt 137 objekt		6 654

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 2 rok, 20 st 3 rok, 15 st 4 rok, 16 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jan Forsell	Ordförande	2023-05-30
Gunnar Monsén	Ledamot	2020-06-23
Claes Ehrnebo	Ledamot	2018-05-23
Michael Tholander	Suppleant	2024-06-02
Jonas Persson	Ledamot	2024-06-02
Nina Hammerin	Ledamot	2024-06-02
Erik Erkstam	Ledamot	2023-05-30
Sverker Borell	Suppleant	2023-05-30
Björn Adamsson	Suppleant	2023-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Forsell, Erik Erkstam, Claes Ehrnebo, Björn Adamsson, Michael Tholander och Sverker Borell.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Claes Ehrnebo, Jan Forsell och Erik Erkstam.

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

Valberedning har varit: Pekka Persson (sammankallande) och Anna Högström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. Extrastämma hölls 2024.12-16

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

I årsavgiften ingår värme, vatten, 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 2024-06-17.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Renovering av hissar, byte av mjukfogar, bygge av nya vindsförråd.



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

Under 2025 kommer:

- Renoveringen av träplank vid garagen att fortsätta (innebär byte av skadat trä samt målningsarbeten)
- Renoveringen av garagens ytterväggar/panel att fortsätta (innebär byte av skadat trä samt målningsarbeten)
- Installera el för billaddare i samtliga garage och samtliga parkeringsplatser, vilket möjliggör installation billaddare där den boende har behov.
- Byte av belysningsarmaturer utebelysning.

2026: Iordningsställa ny funktion för vår sophantering (för att möjliggöra lagstadgad sortering), byte av garageportar.

Enligt underhållsplan:

2027: Byte/åtgärda stuprör och hängrännor.

2028: Byte/åtgärda balkonger (betongplatta samt aluminium räcken). Målningsarbeten trapphus.

2029: Byte/åtgärda belysningsarmaturer gemensamma lokaler, trapphus samt vindar.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB och jouravtal finns med HSB.

Under verksamhetsåret har Claes Ehrnebo och Sverker Borell varit vicevärdar.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via Tele2. Bredband via Tele2 eller Telenor kan köpas av den boende.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 95.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	355	399	389	397	306
Skuldsättning, kr/kvm	4 722	5 025	5 510	5 571	5 916
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 752	5 057	5 393	5 571	5 954
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	141	132	139	132	116
Årsavgifter, kr/kvm	731	717	717	717	717
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	93	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	779	771	763	769	764
Nettoomsättning, tkr	5 103	5 021	5 019	5 055	5 019
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 193	1 332	1 051	1 400	772
Soliditet, %	33	30	27	25	22

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 789 006	0	0	3 789 006
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 699 234	0	252 000	2 951 234
S:a bundet eget kapital, kr	6 488 240	0	252 000	6 740 240
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 021 137	1 332 123	-252 000	8 101 260
Årets resultat, kr	1 332 123	-1 332 123	1 193 082	1 193 082
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 353 260	0	941 082	9 294 342
S:a eget kapital, kr	14 841 500	0	1 193 082	16 034 582

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 252 000 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	8 353 260
Årets resultat, kr	1 193 082
Reservation till underhållsfond, kr	-252 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 294 342

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 294 342

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	5 102 913	5 020 840
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 417	60 752
Summa Rörelseintäkter		5 132 330	5 081 592
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 178 954	-2 221 333
Övriga externa kostnader	Not 5	-79 190	-67 930
Personalkostnader	Not 6	-146 924	-142 253
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 146 991	-1 146 990
Summa Rörelsekostnader		-3 552 059	-3 578 506
Rörelseresultat		1 580 271	1 503 086
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		272 516	213 761
Räntekostnader och liknande resultatposter		-659 705	-384 724
Summa Finansiella poster		-387 189	-170 963
Resultat efter finansiella poster		1 193 082	1 332 123
Resultat före skatt		1 193 082	1 332 123
Årets resultat		1 193 082	1 332 123

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	39 990 392	41 137 383
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	70 262	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		40 060 654	41 137 383
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		40 061 154	41 137 883

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 000	5 000
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		4 800	10 164
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 164 724	881 793
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	28 040	94 816
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 202 564	991 773
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	7 000 000	7 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		7 000 000	7 000 000
Summa Omsättningstillgångar		8 202 564	7 991 773
Summa Tillgångar		48 263 719	49 129 656

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 789 006	3 789 006
Fond för yttre underhåll	2 951 234	2 699 234
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	6 740 240	6 488 240
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 101 260	7 021 137
Årets resultat	1 193 082	1 332 123
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	9 294 342	8 353 260
Summa Eget kapital	16 034 582	14 841 500

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1419 500 000	20 625 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	19 500 000	20 625 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	11 625 000	12 500 000
Leverantörsskulder	215 115	389 956
Skatteskulder	Not 1510 356	7 363
Övriga kortfristiga skulder	Not 16203 394	213 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17675 272	551 929
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	12 729 137	13 663 155
Summa Skulder	32 229 137	34 288 155
Summa Eget kapital och skulder	48 263 719	49 129 656

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 580 271	1 503 086
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 146 991	1 146 990
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 146 991	1 146 990
Erhållen ränta	276 580	201 511
Erlagd ränta	-664 067	-384 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 339 775	2 467 240
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	115 911	-47 310
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-53 657	44 861
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	62 254	-2 449
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 402 029	2 464 791
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-70 262	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-70 262	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 000 000	-2 200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-2 200 000
Årets kassaflöde	331 766	264 791
Likvida medel vid årets början	7 830 003	7 565 211
Likvida medel vid årets slut	8 161 769	7 830 003



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 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: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10-20 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 29424tkr

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	4 788 428	4 694 508
	Hyror lokaler	7 500	7 500
	Hyror garage och parkeringsplatser	290 400	294 000
	Hyror övrigt	9 900	12 375
	Övriga primära intäkter	6 685	12 457
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 102 913	5 020 840
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 102 913	5 020 840
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	29 417	60 752
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	29 417	60 752
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-388 141	-404 009
	Snö och halk-bekämpning	-196	-22 871
	Reparationer	-175 736	-195 059
	Planerat underhåll	0	-152 698
	El	-180 724	-196 781
	Uppvärmning	-606 846	-556 168
	Vatten	-145 033	-119 175
	Sophämtning	-206 101	-169 102
	Fastighetsförsäkring	-62 717	-59 451
	Kabel-TV och bredband	-37 397	-37 329
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-136 130	-133 137
	Förvaltningsavtalskostnader	-146 146	-156 630
	Övriga driftkostnader	-93 788	-18 923
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 178 954	-2 221 333

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-18 678	-1 002
	Administrationskostnader	-8 242	-13 427
	Extern revision	-13 125	-11 625
	Medlemsavgifter	-29 200	-29 200
	Föreningsverksamhet	-5 714	-9 908
	Övriga förvaltningskostnader	-4 231	-2 768
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-79 190	-67 930
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-47 500	-68 000
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Övriga arvoden	-77 004	-53 779
	Löner och övriga ersättningar	0	-451
	Sociala avgifter	-20 920	-18 523
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-146 924	-142 253
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 098 121	-1 098 121
	Avskrivning på markanläggning	-48 870	-48 870
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 146 991	-1 146 991

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 441 891	56 441 891
	Ingående anskaffningsvärde mark	290 000	290 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	977 427	977 427
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	57 709 318	57 709 318
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 571 935	-15 424 945
	Årets avskrivningar	-1 146 991	-1 146 990
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 718 926	-16 571 935
	<i>Utgående redovisat värde</i>	39 990 392	41 137 383
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	67 000 000	67 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 129 000	1 129 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	585 000	585 000
	<i>Summa</i>	94 714 000	94 714 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	52 826 000	52 826 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	52 826 000	52 826 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	70 262	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	70 262	0
	Pågående arbete avser byte av staket för ca 200 tkr och beräknas vara klart hösten 2025.		
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
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 161 769	830 003
	Övriga fordringar	2 955	51 790
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 164 724	881 793

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	18 686	22 750
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 354	72 066
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 040	94 816

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	7 000 000	7 000 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	7 000 000	7 000 000

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,01%	2027-12-15	10 500 000	500 000
Stadshypotek	0,99%	2026-12-01	10 000 000	500 000
Stadshypotek	0,66%	2025-12-30	10 625 000	500 000
			31 125 000	1 500 000

Långfristig del	19 500 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 625 000
Kortfristig del	11 625 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,56%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	10 356	7 363
Summa Skatteskulder	10 356	7 363

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt	1 674	1 674
Inre fond	201 720	204 958
Övriga kortfristiga skulder	0	7 275
Summa Övriga skulder	203 394	213 907

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	517 535	517 301
	Upplupna räntekostnader	20 266	24 628
	Övriga upplupna kostnader	137 471	10 000
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	675 272	551 929

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 Inspektören i Linköping, org.nr. 716402-8339

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Inspektören 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Inspektören 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

Lena Gidlund
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

JAN FORSELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 13:55:16



JONAS PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 20:26:24



CLAES EHRNEBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 19:18:01



GUNNAR MONSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 14:54:14



NINA HAMMERIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 20:41:47



ERIK ERKSTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 15:15:16



LENA GIDLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 11:12:16



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 13:33:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LENA GIDLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 11:14:40



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 13:33:41



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.