



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Forellen i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Forellen i Linköping med säte i Linköping org.nr. 722000-1114 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Forellen 3	1962-01-01	1962

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
100	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 638
3	lokaler (hyresrätt)	0
42	garageplatser	676
30	p-platser	0
Totalt 175 objekt		7 314

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 26 st 2 rok, 24 st 3 rok, 27 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mats Gustafsson	Ordförande
Kenneth Lood	Ledamot
Daniel Madan Andersson	Ledamot
Nadja Sehovic	Ledamot
Kim Silvander	Ledamot
Joacim Söderström	Ledamot
Morgan Segorp	Ledamot
Sara Gottenhuber	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nadja Sehovic, Daniel Madan Andersson, Kim Silvander, Morgan Segorp och Mats Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Gustafsson, Sara Gottenhuber och Anders Hagberg.

Revisorer har varit: Ewa Hallberg med David Ludvigsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Alen Becirovic (sammankallande) och Anna Jacobson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av HSB Östergötland.

Föreningen har Samhall som leverantör av inre fastighetsskötsel samt enklare yttre fastighetsskötsel.

Föreningen har avtal med MR Öst avseende snöröjningen.

För trädgårdsskötsel anlitas Vitalis Trädgårdar.

Under året har föreningen enligt underhållsplanen bytt ut fjärrvärmecentralen med nya värmeväxlare.

Batterimätning (solcellsanläggning) har genomförts. I samband med genomgång av el-systemet har ny omkopplare för enklare omkoppling till stadsnätet installerats.

Cykelresning i förråd har gjorts för att minska trängsel i cykelförråden.

Underhåll av utemiljön med bl a plantering av nya buskar och omplantering av häcken bakom hus 12 och 14.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Färdigställande av skyddsrum samt iordningställande av uteplatsen utanför hus 14
2022	Installation av laddstolpar och fasadtvätt
2021	Installation av Hiss för soptunnor och renovering av gym..
2020	Byte till säkerhetsdörrar, nytt låssystem och postboxar
2019	Lagning av entrétrappor

Inom de närmsta åren finns följande aktiviteter planerade i underhållsplanen:

- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Eventuellt inköp av nytt batterilager (solcellsanläggning).
- Målning entrédörrar, ståldörrar samt träpaneler

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 159 och under året har det tillkommit 17 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 160.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	175	150	174	231	252
Skuldsättning, kr/kvm	2 057	2 085	2 332	2 389	2 455
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 267	2 297	2 332	2 389	2 523
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	169	140	154	148	135
Årsavgifter, kr/kvm	725	588	574	574	604
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	87	89	88	89
Totala intäkter, kr/kvm	702	611	646	655	681
Nettoomsättning, tkr	5 054	4 362	4 267	4 327	4 504
Resultat efter finansiella poster, tkr	415	249	59	612	619
Soliditet, %	39	37	36	36	34

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

olika bolag och år.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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	626 505	0	0	626 505
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 390 810	0	90 054	1 480 864
S:a bundet eget kapital, kr	2 017 315	0	90 054	2 107 369
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 396 035	249 455	-90 054	7 555 436
Årets resultat, kr	249 455	-249 455	414 830	414 830
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 645 490	0	324 776	7 970 266
S:a eget kapital, kr	9 662 805	0	414 830	10 077 635

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 197 000 kr samt ianspråktagande skett med 106 946 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	7 645 490
Årets resultat, kr	414 830
Reservation till underhållsfond, kr	-197 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	106 946
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 970 266

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 970 266

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 053 780	4 357 066
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 779	113 536
Summa Rörelseintäkter		5 132 559	4 470 602
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 201 970	-2 856 372
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 777	-97 417
Personalkostnader	Not 6	-118 229	-119 790
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-761 175	-734 313
Summa Rörelsekostnader		-4 197 151	-3 807 892
Rörelseresultat		935 408	662 710
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		112 945	77 097
Räntekostnader och liknande resultatposter		-633 523	-490 352
Summa Finansiella poster		-520 578	-413 255
Resultat efter finansiella poster		414 830	249 455
Resultat före skatt		414 830	249 455
Årets resultat		414 830	249 455



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	21 011 834	21 044 589
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	104 535	116 955
Summa Materiella anläggningstillgångar		21 116 369	21 161 544

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

21 116 869

21 162 044

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		905	0
Övriga kortfristiga fordringar		2 047 930	1 738 173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	136 501	127 687
Summa Kortfristiga fordringar		2 185 336	1 865 860

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		2 800 000	2 800 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 800 000	2 800 000

Summa Omsättningstillgångar

4 985 336

4 665 860

Summa Tillgångar

26 102 205

25 827 904



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	626 505	626 505
Fond för yttre underhåll	1 480 864	1 390 810
Summa Bundet eget kapital	2 107 369	2 017 315

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 555 436	7 396 035
Årets resultat	414 830	249 455
Summa Fritt eget kapital	7 970 265	7 645 490

Summa Eget kapital	10 077 634	9 662 805
--------------------	------------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	11 230 800	0
Summa Långfristiga skulder		11 230 800	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 812 000	15 247 000
Leverantörsskulder		199 628	258 520
Skatteskulder	Not 13	33 372	25 756
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	79 399	92 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	669 371	541 297
Summa Kortfristiga skulder		4 793 770	16 165 099

Summa Skulder		16 024 570	16 165 099
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		26 102 205	25 827 904
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	935 408	662 710
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	761 175	734 313
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	761 175	734 313
Erhållen ränta	114 571	72 022
Erlagd ränta	-644 913	-447 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 166 240	1 021 581
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	73 522	-81 064
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	83 631	-110 806
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	157 153	-191 870
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 323 393	829 710
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-716 000	118 046
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-716 000	118 046
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-204 600	-232 800
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-204 600	-232 800
Årets kassaflöde	402 793	714 956
Likvida medel vid årets början	4 364 973	3 650 017
Likvida medel vid årets slut	4 767 766	4 364 973



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.
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	4 488 594	3 903 444
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	249 334	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	74 880	0
	Hyror lokaler	576	456
	Hyror garage och parkeringsplatser	174 910	143 797
	Hyror förbrukningsbaserad	5 242	174 901
	Hyror informationsöverföring	24 889	99 560
	Övriga primära intäkter	35 355	34 968
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 053 780	4 357 126
	Hysesbortfall	0	-60
	<i>Summa</i>	0	-60
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 053 780	4 357 066
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	78 779	113 536
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	78 779	113 536
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalsvård och samfälligheter	-338 799	-479 311
	Snö och halk-bekämpning	-153 093	-8 437
	Reparationer	-237 747	-155 114
	Planerat underhåll	-106 946	-114 324
	EI	-222 822	-271 994
	Uppvärmning	-846 532	-604 518
	Vatten	-168 085	-143 863
	Sophämtning	-195 300	-156 264
	Fastighetsförsäkring	-78 721	-72 750
	Kabel-TV och bredband	-225 528	-262 934
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-182 690	-178 590
	Förvaltningsavtalskostnader	-334 325	-323 983
	Övriga driftkostnader	-111 382	-84 291
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 201 970	-2 856 372

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	-15 180	-2 018
	Administrationskostnader	-33 835	-29 378
	Extern revision	-13 500	-11 250
	Medlemsavgifter	-40 000	-40 000
	Föreningsverksamhet	-12 384	-12 270
	Övriga förvaltningskostnader	-878	-2 501
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-115 777	-97 417
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-88 150	-89 600
	Revisionsarvode	-1 850	-1 850
	Övriga arvoden	-500	0
	Sociala avgifter	-27 729	-28 340
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-118 229	-119 790
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	-706 899	-685 206
	Avskrivning på markanläggning	-41 856	-41 862
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-12 420	-7 245
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-761 175	-734 313

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 918 000	33 918 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	615 422	615 422
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	538 892	538 892
	Årets investeringar	716 000	0
	Utrangering	-22 200	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	35 766 114	35 072 314
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 027 725	-13 300 657
	Årets avskrivningar	-734 155	-727 068
	Utrangering	7 600	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 754 280	-14 027 725
	<i>Utgående redovisat värde</i>	21 011 834	21 044 589
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	69 000 000	69 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	833 000	833 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	49 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 136 000	1 136 000
	<i>Summa</i>	119 969 000	119 969 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 857 000	21 857 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	21 857 000	21 857 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	124 200	0
	Årets investeringar	0	124 200
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	124 200	124 200
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 245	0
	Årets avskrivningar	-12 420	-7 245
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 665	-7 245
	<i>Utgående redovisat värde</i>	104 535	116 955
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	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	7 474	9 100
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	129 027	118 587
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 501	127 687

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,89%	2025-01-02	3 582 800	112 800
Stadshypotek	2,65%	2026-10-30	11 460 000	229 200
			15 042 800	342 000

Långfristig del	11 230 800
Nästa års amortering av långfristig skuld	229 200
Lån som ska konverteras inom ett år	3 582 800
Kortfristig del	3 812 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	342 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 368 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,95%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	33 372	25 756
Summa Skatteskulder	33 372	25 756

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	258	0
Inre fond	76 379	77 310
Övriga kortfristiga skulder	2 763	15 216
Summa Övriga skulder	79 399	92 526

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	401 307	434 836
Upplupna räntekostnader	85 071	96 461
Övriga upplupna kostnader	182 993	10 000
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	669 371	541 297

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 Forellen i Linköping, org.nr. 722000-1114

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Forellen 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 Forellen 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

Ewa Hallberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MATS GUSTAFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 18:00:26



SARA GOTTENHUBER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 15:39:58



NADJA SEHOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 18:27:55



KIM SILVANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 20:22:43



MORGAN SEGORP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 18:38:43



JOACIM SÖDERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 08:20:32



KENNETH LOOD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 18:38:17



DANIEL ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 11:15:22



EWA HALLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 11:21:55



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 20:37:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

EWA HALLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 11:15:17



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 20:37:47



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.