



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 267 kr/kvm	 Investeringsbehov 236 kr/kvm	 Skuldsättning 6 509 kr/kvm
 Räntekänslighet 7 %	 Energikostnad 183 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 951 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB:s Brf Spelmansgården i L:a

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
267 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningens sparande ligger på en måttlig till hög nivå vilket är positivt för att klara framtida investeringsbehov och kostnadsökningar.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
236 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med underhållsplaner om 50 år, dessa uppdateras årligen. Föreningens investeringsbehov är lägre än föreningens sparande vilket är positivt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
6 509 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Skuldsättningen ligger på en normal nivå.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
7 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten ligger på en normal nivå.

NYCKELTAL



Energikostnad
183 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Nyckeltalen baseras på de energikostnader som belastar föreningen ekonomi, för HSB Brf Spelmansgården är det till största delen fjärrvärme och vatten samt el för gemensamma ytor.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken och är således inte exponerad för risker kopplade till tomträttsavgäld.

NYCKELTAL

12

Årsavgift
951 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att årsavgiften ligger rätt 2025 i förhållande till nuvarande driftkostnader, kommande investeringar, framtida underhållsbehov och eventuella ränteförändringar vid omsättning av lån.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB:s Brf Spelmansgården i L:a med säte i Landskrona org.nr. 716438-4104 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Landskrona kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kavaljeren 1	1987-01-09	1988
Majorskan 1	1987-01-09	1988
Spelmannen 1	1987-01-09	1988

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
95	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 184
Totalt 95 objekt		9 184

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2.5 rok, 35 st 3 rok, 39 st 4 rok, 15 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kevi Thomsen	Ordförande	2018-07-02	
Karin Johansson	Ledamot	2020-06-26	
Anette Christensen	Ledamot	2017-07-28	
Catarina Svensson	Ledamot	2020-06-01	
Tony Petersson	Ledamot	2025-05-08	2025-12-02
Roger Petersson	Ledamot	2024-05-17	
Markus Gullstrand	Ledamot	2019-06-27	
Jonas Bergström	Ledamot	2017-06-17	
Jonas Ohlsson	Ledamot	2017-07-28	
Anton Stjärnqvist	Ledamot	2024-05-17	2025-01-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Bergström, Karin Johansson, Catarina Svensson och Kevi Thomsen.

Under året har ledamot Tony Petersson avgått på egen begäran.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Catarina Svensson, Kevi Thomsen, Jonas Bergström och Jonas Ohlsson.

Revisorer har varit: Karin Åkesson med Anita Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Christer Månsson samt Martin Olefeldt Söderberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. På stämman deltog 57 personer, varav 46 var röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-04.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämma

Årsstämman för 2024 genomfördes i föreningslokalen onsdagen den 7 maj 2025.

Ekonomi

Kostnadsökningar gällande räntor och inflation påverkar budgeten vilket har gjort att vi inför 2025 års budgetmöte fick

korrigera avgiften med + 4 % under 2026. Budgetförslag som vi fick från HSB ekonomiska förvaltning var en korrigerad av avgiften på 9,93%. Avgiften är beroende på utgifter samt räntor på banklån och hur styrelsen planerar kommande framtida investeringar i föreningen.

Tv avtal med tv-kanaler och internet

Under 2025 har styrelsen uppdaterat medlemmarna om att vi arbetar på en lösning med att erbjuda tv-kanaler med internet. Denna process har blivit försenad under året som gått eftersom det tillkommit nya lösningar som styrelsen har utvärderat. Vi har under senhösten fått klart på prisbilden för att kunna presentera ett kommande förslag till medlemmarna på en extra stämma den 13 januari 2026.

Uppsagt fastighetsavtal med Gröna Gården

Styrelsen har under hösten 2025 sagt upp avtalet med Gröna gården. Vi har gjort detta för att uppdatera befintligt avtal till 2026. Vi har åtgärder som ska plockas bort och andra punkter som ska läggas till. För att detta ska bli rätt har det under dec 2025 skickats ut förfrågan till olika bolag för att återkomma under början på 2026 med offertförslag på detta underlag.

Återvinningsgården gällande renovering av fasad

Under 2025 har vi gjort en beställning av renovering vilken kommer att utföras under 2026 med BAB bygg. De kommer att byta ut virke och garagedörrar på återvinningsgården. När de gör detta utbyte kommer samtidigt skyddsrumsdörrarna som finns placerade bakom träpanel att kontrolleras.

Ledamot som avgått

Vi har under december avtackat Tony Pettersson för hans tid i styrelsen under 2025.

Åtgärder och förändringar under året:

Fastighetsbesiktning

Styrelsen gjorde sin årliga rundvandring i området den 3 september 2025. Då görs en okulär kontroll av våra fastigheter och de gemensamma ytorna med gator, rabatter och lekplatser. Styrelsen kan konstatera att vi har en god standard i hela vår förening.

Fjärrvärme läcka

Sedan juni 2025 har vi haft Carl Phillips på plats i omgångar för att felsöka efter en läcka. De har haft en del framgångar men vattenläckan har i dagsläget stabiliserat sig vilket gör att de inte kan fortsätta med felsökning. Vi har kontroll på vattenförbrukningen i detta system genom undercentralen och när det börjar läcka igen kommer vi åter påbörja felsökning för att komma till rätta med problemet.

Skyddsrum besiktning

Under året har det arbetats på att uppdatera skyddsrummen med brister från MSB. Detta är ett pågående arbete.

Styrelsen har många underhållsåtgärder att ta hänsyn till i sin planering och för detta arbete har vi hjälp av underhållsplanen.

Vi arbetar/tittar på behovet av underhåll under de närmsta 2-5 åren men blickar även framåt över ett 20-50 års perspektiv.

Framöver ligger ett antal stora underhållsåtgärder som måste beaktas i budgetarbetet och avsättningen till framtida underhåll redan idag.

Vi kan se att vi har en god likviditet i föreningen vilket ger oss möjligheter att kunna agera och göra de nödvändiga åtgärder som vi måste hantera löpande.

Årtal	Åtgärd
2025	Under våren 2025 uppdaterades styrenheten till fjärrvärmen gällande uppvärmning av husen och varmvatten. Vi gjorde detta för att kunna få digital access med övervakning till systemet samt att styrenheten behövdes uppdateras.
2025	Hjärtstartare är beställd under 2025 och kommer att placeras vid föreningslokalen. Vi kommer samtidigt att koppla upp oss till Hjärtstartarregistret gällande tillgänglighet till alla.
2025	Under året har det kompletterats med ett kärl till elektronik vid återvinningsgården, detta är ännu ett steg mot att få en bättre återvinning.

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

Miljöhus 2025 är fortfarande satt på paus

Sedan 2023 har styrelsen arbetat aktivt med möjligheten att bygga ett nytt miljöhus på den nya tilltänkta platsen vid återvinningsgården. I dagsläget finns det inget startdatum utan vi får återkomma med detta projekt vid ett senare tillfälle för det ska även finnas ekonomiska förutsättningar till att utföra denna förändring.

Årtal	Åtgärd
2024/2025	Miljöhus pausad investering
2025	Utbyte av styrenhet till fjärrvärme undercentralen

Under året har vi fortsatt haft service ifrån Gröna Gården AB/Allt inom trädgård i Tullstorp AB gällande den yttre skötseln i vår förening. Avtalet med Gröna Gården omfattar att sköta de gemensamma ytorna i föreningen såsom gångar, lekplatser, träd och buskage och halkbekämpning under vinterhalvåret.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 146 och under året har det tillkommit 17 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 146 varav 96 röstberättigade vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	267	278	281	290	286
Skuldsättning, kr/kvm	6 509	6 621	6 630	6 744	6 858
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 509	6 621	6 630	6 744	6 858
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	183	153	162	154	163
Årsavgifter, kr/kvm	951	923	879	850	845
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	957	928	891	856	850
Nettoomsättning, tkr	8 788	8 517	8 107	7 858	7 805
Resultat efter finansiella poster, tkr	338	637	681	1 456	1 595
Soliditet, %	23	22	21	20	19

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 138 013	0	0	7 138 013
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 824 938	0	235 028	7 059 966
S:a bundet eget kapital, kr	13 962 951	0	235 028	14 197 979
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 931 365	636 778	-235 028	3 333 115
Årets resultat, kr	636 778	-636 778	338 453	338 453
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 568 143	0	103 425	3 671 568
S:a eget kapital, kr	17 531 094	0	338 453	17 869 547

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 250 778 kr samt ianspråktagande skett med 15 750 kr i enlighet med föregående års disposition.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 333 115
Årets resultat, kr	338 453
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 671 568

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-241 679
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	61 250
Balanseras i ny räkning, kr	3 491 139

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 788 014	8 517 999
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1	5 584
Summa Rörelseintäkter		8 788 015	8 523 583
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 602 733	-4 393 015
Övriga externa kostnader	Not 5	-216 708	-214 773
Personalkostnader	Not 6	-139 488	-93 386
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 054 168	-1 901 273
Summa Rörelsekostnader		-7 013 097	-6 602 447
Rörelseresultat		1 774 918	1 921 136
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	45 912	25 300
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 482 377	-1 309 659
Summa Finansiella poster		-1 436 465	-1 284 358
Resultat efter finansiella poster		338 453	636 778
Resultat före skatt		338 453	636 778
Årets resultat		338 453	636 778

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	72 937 291	74 991 459
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	124 531	124 531
Summa Materiella anläggningstillgångar		73 061 821	75 115 989

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

73 062 321 75 116 489

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 940	60
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	5 757 342	3 152 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	222 579	226 216
Summa Kortfristiga fordringar		5 982 860	3 378 486

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	1 200 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	1 200 000

Kassa och bank

Kassa och bank		11 831	12 689
Summa Kassa och bank		11 831	12 689

Summa Omsättningstillgångar

5 994 692 4 591 174

Summa Tillgångar

79 057 013 79 707 663

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 138 013	7 138 013
Fond för yttre underhåll	7 059 966	6 824 938
Summa Bundet eget kapital	14 197 979	13 962 951

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 333 115	2 931 365
Årets resultat	338 453	636 778
Summa Fritt eget kapital	3 671 568	3 568 143

Summa Eget kapital

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 985 000	37 747 000
Summa Långfristiga skulder		20 985 000	37 747 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		38 793 000	23 057 500
Leverantörsskulder		333 484	337 704
Skatteskulder		67 416	86 833
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	54 885	43 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	953 681	904 147
Summa Kortfristiga skulder		40 202 466	24 429 569

Summa Skulder

Summa Eget kapital och skulder

		79 057 013	79 707 663
--	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 774 918	1 921 136
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 054 168	1 901 273
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 054 168	1 901 273
Erhållen ränta	57 752	22 836
Erlagd ränta	-1 435 548	-1 308 686
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 451 290	2 536 559
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-33 859	26 130
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 228	-3 573
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-35 087	22 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 416 203	2 559 116
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-6 068 991
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-6 068 991
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 026 500	-85 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 026 500	-85 500
Årets kassaflöde	1 389 703	-3 595 375
Likvida medel vid årets början	4 355 933	7 951 308
Likvida medel vid årets slut	5 745 636	4 355 933

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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

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:	1,3%
Avskrivningstid på markanläggningar:	2,5%
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	20%

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 45 470 982 kr

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	8 735 112	8 480 724
	Övriga primära intäkter	52 902	37 275
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 788 014	8 517 999
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 788 014	8 517 999

I årsavgiften ingår: värme, vatten, grundutbud TV samt el för gemensamma ytor.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	1	5 584
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1	5 584

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-832 639	-708 111
	Snö och halk-bekämpning	-14 559	-36 104
	Reparationer	-359 944	-369 585
	Planerat underhåll	-61 250	-15 750
	El	-129 392	-107 124
	Uppvärmning	-1 004 461	-967 502
	Vatten	-547 405	-598 962
	Sophämtning	-236 036	-233 693
	Fastighetsförsäkring	-123 253	-119 617
	Kabel-TV och bredband	-291 869	-289 466
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-957 030	-904 875
	Övriga driftkostnader	-44 895	-42 225
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 602 733	-4 393 015

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 406	-5 289
	Administrationskostnader	-28 465	-24 992
	Extern revision	-19 150	-16 225
	Konsultkostnader	-8 849	-27 000
	Medlemsavgifter	-32 628	-32 500
	Föreningsverksamhet	-32 514	-31 082
	Övriga förvaltningskostnader	-91 695	-77 684
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-216 708	-214 773
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-63 910	-56 483
	Revisionsarvode	-4 670	-4 350
	Övriga arvoden	-34 510	-10 930
	Sociala avgifter	-31 398	-21 623
	Övriga personalkostnader	-5 000	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-139 488	-93 386
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 283	3 420
	Ränteintäkter placeringar	42 108	21 632
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	521	248
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	45 912	25 300
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 481 415	-1 309 615
	Övriga räntekostnader	-962	-44
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 482 377	-1 309 659

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	81 268 462	75 963 076
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 914 807	6 914 807
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 751 129	1 751 129
	Årets investeringar	0	6 094 835
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-789 448
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	89 934 398	89 934 399
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 942 940	-13 831 115
	Årets avskrivningar	-2 054 168	-1 901 273
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	789 448
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-16 997 108	-14 942 940
	Utgående redovisat värde	72 937 291	74 991 459
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	130 885 000	130 885 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	63 935 000	63 935 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	194 820 000	194 820 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	72 469 000	72 469 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	72 469 000	72 469 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	204 975	204 975
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	204 975	204 975
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-204 975	-204 975
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-204 975	-204 975
	Utgående redovisat värde	0	0

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	124 531	150 374
	Årets investeringar	0	6 068 992
	Omklassificering till byggnad	0	-6 094 835
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	124 531	124 531
	Tidigare pågående projekt avser miljöhus, projektet är fortfarande i bygglovs stadiet. Föregående års avslutade pågående projekt avser FTX-aggregat som färdigställdes under 2024.		
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 733 805	3 143 244
	Övriga fordringar	23 537	8 965
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 757 342	3 152 209
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	123 815	123 253
	Upplupna ränteintäkter	0	11 840
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 764	91 124
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	222 579	226 216
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	1 200 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	1 200 000

Föregående år bunden placering 12 mån bindningstid, ränta 3,2%

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-02-19

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 Bostadsrättsförening Spelmansgården i Landskrona, org.nr. 716438-4104

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Spelmansgården i Landskrona för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Spelmansgården i Landskrona för räkenskapsåret 2025 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Landskrona

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Åkesson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB:s Brf Spelmansgården i L:a signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kevi Thomsen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 17:57:52



Markus Gullstrand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 10:46:39



Jonas Ohlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 21:04:48



Karin Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 10:53:18



Jonas Bergström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 09:02:23



Catarina Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 19:50:42



Roger Petersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 17:07:10



Anette Christensen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 09:24:36



Karin Åkesson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 09:35:35



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 14:53:22



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB:s Brf Spelmansgården i L:a signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Karin Åkesson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 09:32:49



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 14:51:59



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.