



Årsredovisning 2025

HSB bnf Fiskmåsen i Linköping

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Fiskmåsen i Linköping med säte i Linköping org.nr. 722000-1239 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

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

Totalt 1 objekt

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

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars Granath	Ordförande	2023-05-19
Gunnar Monsén	Ledamot	2025-04-24
Britt-Lis Skog	Ledamot	2018-05-28
Lene Pedersen	Ledamot	2023-05-19
Stefan Staf	Ledamot	2023-05-19
Isak Andersson	Ledamot	2024-05-06
Berndt Johansson	Suppleant	2023-05-19
Joacim Ringqvist	Suppleant	2025-05-07
Elisabeth Granath	Suppleant	2024-05-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Granath, Isak Andersson, Lene Pedersen, Berndt Johansson, Elisabeth Granath och Joacim Ringqvist.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Gabriel Ringqvist (sammankallande), samt Carl Folkesson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har IMD (Individuell Mätning och Debitering) gällande el som debiteras separat på avin utifrån förbrukning. Föreningen har även ett tecknat gemensamt avtal för vatten, värme, kabel-tv och bredband.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-02.

Under verksamhetsåret har:

- En ny värmepump har installerats.
- Samtliga termostatventiler har bytts ut i fastigheterna.
- Brandskyddskontroll och sotning har utförts i de lägenheter som har eldstad.
- Gästrum och bastu/gym har använts flitigt under året vilket är glädjande.

Under de senaste sju åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Ett magnet- och partikelfilter har installerats till värmeanläggningen för att rengöra vattnet i vämesystemet. En åtgärd som ska främja en effektivare värmedistribution till lägenheterna och öka livslängden på den nya värmeanläggningen som planeras att installeras under 2025. I samband med årsstämman firades föreningens 75-årsjubileum med exotisk buffé, dryck, kaffe och kaka. En mycket trevlig sammankomst. Tvättmaskiner och torktumlare har bytts ut. Efter installationen höll PODAB en mycket bra genomgång om hur man sköter maskinerna. Två tvättvagnar var gamla och uttjänta och nya har köpts in. Utanför 8A har en ny syren planerats istället för den gamla som bröts sönder av blötsnön.
2023	Tolv laddstationer för elbilar har installerats. Tekniker från HSB har gjort en översyn av värmeanläggningen. Balkongerna har besiktats
2022	Skyddsrummen genomgått tillsyn av MSB-konsult och blivit godkända. Trapphusen har fått ny färg på väggarna med fönster och renoverats där så behövs. Avtal slutits med Opigo AB om installation av 12 elbilsaddstationer. Två träd tagits ner på grund av sjukdom. OVK-besiktning genomförts med godkänt resultat.
2021	Träpartierna i entréerna har slipats och fått ny lack. Bastu/gym har fått en "ansiktslyftning". Trädgårdsgruppen har fortsatt med plantering i trädgården. Två motorvärmare har bytts och en har lagats.
2020	De tolv "öppna" balkongerna renoverades. Trädgården återställdes efter balkongbyggnationen. De inglasade balkongerna färdigställdes.
2019	Projekt för inglasade balkonger påbörjades.
2018	Bastu/gym renoverades.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Plåtarbeten på tak och omfogning av skorsten. Trapphus- och tvättstugemålning. Målning av ståldörrar. Översyn av externbelysning.
2027	Strykning av entrépartierna utvändigt. Byte av luftavfuktare i tvättstugorna.
2028	Byte av motorvärmare. OVK-besiktning.
2029	Renovering av källartrappor. Målning av tak i duschrum.
2030	Byte av plåttak vid entréerna. Byte av växelriktare till solcellsanläggningarna.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 92 och under året har det tillkommit 6 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	218	184	169	161	220
Skuldsättning, kr/kvm	4 894	4 944	4 965	5 061	5 223
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 120	5 172	5 195	5 295	5 465
Räntekänslighet, %	6	7	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	200	204	200	192	175
Årsavgifter, kr/kvm	792	751	630	583	583
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	89	81	81	84
Totala intäkter, kr/kvm	855	804	743	677	686
Nettoomsättning, tkr	2 945	2 803	2 524	2 361	2 405
Resultat efter finansiella poster, tkr	83	-234	78	5	194
Soliditet, %	17	17	17	17	17

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	81 809	0	0	81 809
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	443 065	0	0	443 065
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	398 120	0	-27 658	370 462
S:a bundet eget kapital, kr	922 994	0	-27 658	895 336
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 877 274	-234 183	27 658	2 670 748
Årets resultat, kr	-234 183	234 183	83 471	83 471
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 643 091	0	111 129	2 754 219
S:a eget kapital, kr	3 566 085	0	83 471	3 649 555

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 114 000 kr samt ianspråktagande skett med 141 658 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 643 090
Årets resultat, kr	83 471
Reservation till underhållsfond, kr	-114 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	141 658
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 754 219

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 754 219

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	2 944 834	2 802 583
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 070	17 651
Summa Rörelseintäkter		2 998 904	2 820 234
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 685 047	-1 879 741
Övriga externa kostnader	Not 5	-56 600	-80 690
Personalkostnader	Not 6	-172 896	-178 079
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-539 927	-522 221
Summa Rörelsekostnader		-2 454 470	-2 660 731
Rörelseresultat		544 434	159 503
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 005	20 815
Räntekostnader och liknande resultatposter		-480 968	-414 501
Summa Finansiella poster		-460 963	-393 686
Resultat efter finansiella poster		83 471	-234 183
Resultat före skatt		83 471	-234 183
Årets resultat		83 471	-234 183

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	19 748 425	19 744 545
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	94 179	106 736
Summa Materiella anläggningstillgångar		19 842 604	19 851 281

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar

19 843 104 19 851 781

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 600
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		1 332	2 452
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	594 568	960 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	98 931	97 174
Summa Kortfristiga fordringar		694 831	1 061 393

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	900 000	600 000
Summa Kortfristiga placeringar		900 000	600 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	5 458	3 635
Summa Kassa och bank		5 458	3 635

Summa Omsättningstillgångar

1 600 289 1 665 027

Summa Tillgångar

21 443 393 21 516 808

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	524 874	524 874
Fond för yttre underhåll	370 462	398 120
Summa Bundet eget kapital	895 336	922 994

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 670 748	2 877 274
Årets resultat	83 471	-234 183
Summa Fritt eget kapital	2 754 220	2 643 090

Summa Eget kapital

3 649 556 **3 566 084**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 924 335	10 494 895
Summa Långfristiga skulder		10 924 335	10 494 895

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 247 560	6 852 000
Leverantörsskulder		123 400	128 222
Skatteskulder		16 806	15 414
Övriga kortfristiga skulder		27 414	32 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	454 322	427 805
Summa Kortfristiga skulder		6 869 502	7 455 829

Summa Skulder

17 793 837 **17 950 724**

Summa Eget kapital och skulder

21 443 393 **21 516 808**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	544 434	159 503
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	539 927	522 221
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	539 927	522 221
Erhållen ränta	20 333	18 461
Erlagd ränta	-450 622	-389 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	654 072	310 427
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 205	37 459
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-12 233	21 158
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-11 028	58 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten	643 044	369 044
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-531 250	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-531 250	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-175 000	-76 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-175 000	-76 000
Årets kassaflöde	-63 206	293 044
Likvida medel vid årets början	1 562 221	1 269 177
Likvida medel vid årets slut	1 499 015	1 562 221

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:	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.

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 andelstalsfördelad	2 439 492	2 323 380
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	218 222	194 678
	Hyror lokaler	76 800	76 709
	Hyror garage och parkeringsplatser	168 720	168 190
	Hyror förbrukningsbaserad	28 981	27 351
	Övriga primära intäkter	12 619	12 275
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 944 834	2 802 583
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 944 834	2 802 583
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	54 070	17 651
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	54 070	17 651
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-367 723	-357 173
	Snö och halk-bekämpning	-22 436	-32 629
	Reparationer	-33 109	-38 167
	Planerat underhåll	-141 658	-356 346
	El	-177 221	-220 248
	Uppvärmning	-430 856	-407 264
	Vatten	-94 637	-88 735
	Sophämtning	-91 679	-81 498
	Fastighetsförsäkring	-57 965	-51 899
	Kabel-TV och bredband	-123 255	-112 984
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-87 252	-81 390
	Övriga driftkostnader	-57 256	-51 409
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 685 047	-1 879 741

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 633 375	28 633 375
	Ingående anskaffningsvärde mark	73 500	73 500
	Årets investeringar	531 250	0
	Utrangering	-179 458	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	29 058 667	28 706 875
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 962 330	-8 452 666
	Årets avskrivningar	-527 370	-509 664
	Utrangering	179 458	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-9 310 242	-8 962 330
	Utgående redovisat värde	19 748 425	19 744 545
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	450 000	315 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 400 000	13 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	46 850 000	43 715 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 766 480	19 766 480
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	19 766 480	19 766 480
	Nyinvesteringen avser en ny undercentral och termostater samt ventiler. Investeringen uppgick till 531 250 kr.		
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	125 572	125 572
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	125 572	125 572
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 836	-6 279
	Årets avskrivningar	-12 557	-12 557
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-31 393	-18 836
	Utgående redovisat värde	94 179	106 736

Not 10	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 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	593 557	958 586
	Övriga fordringar	1 011	1 581
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	594 568	960 167
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	3 001	3 329
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 930	93 845
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	98 931	97 174
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	900 000	600 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	900 000	600 000
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	5 458	3 635
	<i>Summa Kassa och bank</i>	5 458	3 635

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,91%	2027-04-30	4 287 335	40 000
Stadshypotek	2,69%	2028-09-30	6 677 000	0
Nordea	3,78%	2026-01-21	6 207 560	0
			17 171 895	40 000

Långfristig del	10 924 335
Nästa års amortering av långfristig skuld	40 000
Lån som ska konverteras inom ett år	6 207 560
Kortfristig del	6 247 560
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	40 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	160 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,39%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	233 213	232 903
Upplupna räntekostnader	114 243	83 897
Övriga upplupna kostnader	106 866	111 005
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	454 322	427 805

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen, Linköping 2026-03-03.

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 Fiskmåsen i Linköping, org.nr. 722000-1239

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Fiskmåsen i Linköping 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 Fiskmåsen i Linköping 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 ledamöters 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Linda Kvarnström
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Fiskmäsen i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars Granath

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 08:04:36



Britt-Lis Skog

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 16:49:30



Isak Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 21:48:10



Stefan Staf

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 13:16:30



Lene Pedersen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 19:02:08



Gunnar Monsén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 15:22:02



Linda Kvarnström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 22:24:47



Niclas Wärenfeldt

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 10:42:40



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Fiskmäsen i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Linda Kvarnström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 22:27:03



Niclas Wärenfeldt

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 10:40:43



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.