



Årsredovisning 2025

HSB bnf Sockenmarken i Linköping

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Sockenmarken i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-5434 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 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sockenmarken 1:113	1979-01-01	1978 och 1979
Sockenmarken 1:114	1979-01-01	1978 och 1979

Totalt 2 objekt

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Linköping kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Sockenmarken 1:115	Linköpings Kommun	10 år	2028-10-01	1978 och 1979
Sockenmarken 1:116	Linköpings Kommun	10 år	2028-10-01	1978 och 1979

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
103	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 036
65	p-platser	0
75	garageplatser	0
Totalt 243 objekt		9 036

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 45 st 3 rok, 44 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Per Anders Sjöstrand	Ordförande	2025-06-04
Anette Dahl	Ledamot	2024-06-16
Ingela Hammar	Ledamot	2024-06-16
Lina Landström	Ledamot	2020-06-11
Daniel Flinta	Ledamot	2023-06-01
Sara Jansson	Ledamot	2025-06-04
Simon Franzén	Ledamot	2023-06-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Simon Franzén, Anette Dahl och Ingela Hammar.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anette Dahl, Ingela Hammar, Per Anders Sjöstrand och Simon Franzén.

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

Valberedning har varit: Matilda Löwendahl (sammankallande) och Lisa Immonen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-19. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2026-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-tv.

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.

Besiktning av vatten- och avloppssystem för bedömning av renoveringsbehov.

Nedtagning samt beskärning av träd.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Tilläggsisolering på vindarna i resterande 1-plans hus, 10 st. Tak och vindar på samtliga bostadshus har besiktigats för bedömning av renoveringsbehov. Inköp 1 nytt torkskåp, samt mangelduk. Köpt loss utrustningen i gymmet. Ansökt om och erhållit elstöd för bostadsrättsföreningar. Reklamation av måleriarbetet som utfördes 2018-2019. Kvalitetskontroll av Samhalls arbete med yttre skötsel. Framdragning av ny fiber till huvudcentral i föreningslokal.
2022	Målning av samtliga ytterdörrar Målning av samtliga balkongundersidor Inköp 3 nya tvättmaskiner Inköp brandsläckare till båda hobbyrummen 4 radonfläktar utbyta
2021	Tilläggsisolering på vindarna i 20st 1-plans hus Underhållsspolning av avlopp i kök och badrum samtliga lägenheter Byte av styr och reglersystem för fjärrvärmecentral Reparation av skadade garageportar samt plåtskador Brytskydd monterat på dörrarna till elskåpen
2020	Energideklaration Tilläggsisolering vindarna i 5st 1-plans hus Spolning avloppsbrunnar utomhus Gymlokal iordningsställd Renoveringen av återvinningsrummen slutförd
2019	Bastu med relax renoverad Ny gatubelysning Nya lekplatser Målningen av fasaderna slutförd
2018	Renovering av föreningslokalen Byta av vaccumventiler Nya gatuskyltar och områdeskartor påbörjad målning av fasaderna
2017	Ny torktumlare Renovering asfaltsytor
2016	Byte av lås på samtliga garage, elcentral, återvinningsrum och föreningslokal
2015	Byte och målning av panel på samtliga garagelängor Rensning ventilationssystem Montering brandvarnare i samtliga lägenheter Ventilations och elarbeten i föreningslokalen
2014	Utbyte av samtliga garageportar
2024	Asfaltering av parkeringsplatser på Primusvägen. Inskaffande av hjärtstartare till föreningslokalen. Åtgärder utförda i värmecentral för att säkerställa korrekt värmeleverans till lägenheterna. Digitala hjälpmedel till styrelsearbetet. Dator, skrivare. Större trädbeskrning av fruktträd.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026-2027	Byte av värmecentral. Åtgärder tak. Test av isolering och kondensförhindrande under en säsong. Byte takpapp föreningslokal. Elbilsaddning. Förprojektering inför stambyte påbörjas.

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 146 och under året har det tillkommit 16 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 145.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	282	171	246	233	224
Skuldsättning, kr/kvm	3 270	3 547	3 552	3 582	3 613
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 270	3 547	3 552	3 582	3 613
Räntekänslighet, %	4	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	189	165	153	148	152
Årsavgifter, kr/kvm	807	702	656	642	642
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	93	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	881	758	704	678	677
Nettoomsättning, tkr	7 812	6 827	6 302	6 104	6 102
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 908	717	1 372	1 165	1 087
Soliditet, %	35	31	30	27	25

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	1 581 000	0	0	1 581 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 550 929	0	199 834	1 750 763
S:a bundet eget kapital, kr	3 131 929	0	199 834	3 331 763
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 020 356	716 975	-199 834	11 537 498
Årets resultat, kr	716 975	-716 975	1 908 343	1 908 343
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 737 331	0	1 708 509	13 445 841
S:a eget kapital, kr	14 869 260	0	1 908 343	16 777 604

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 321 000 kr samt ianspråktagande skett med 121 166 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	11 737 332
Årets resultat, kr	1 908 343
Reservation till underhållsfond, kr	-321 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	121 166
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 445 841

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	13 445 841

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	7 812 041	6 827 141
Övriga rörelseintäkter	Not 3	148 103	24 756
Summa Rörelseintäkter		7 960 144	6 851 897
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 501 169	-4 327 375
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 320	-105 976
Personalkostnader	Not 6	-190 939	-192 254
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-516 594	-516 594
Summa Rörelsekostnader		-5 333 022	-5 142 199
Rörelseresultat		2 627 122	1 709 698
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		240 202	253 546
Räntekostnader och liknande resultatposter		-958 981	-1 246 269
Summa Finansiella poster		-718 779	-992 723
Resultat efter finansiella poster		1 908 343	716 975
Resultat före skatt		1 908 343	716 975
Årets resultat		1 908 343	716 975

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	37 448 946	37 965 540
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		37 448 946	37 965 540

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar		37 449 446	37 966 040
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 433
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		17 685	5 789
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 703 489	3 844 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	265 218	249 786
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 986 392	4 101 366

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		8 500 000	6 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		8 500 000	6 500 000

Summa Omsättningstillgångar		10 486 392	10 601 366
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Summa Tillgångar		47 935 838	48 567 406
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 581 000	1 581 000
Fond för yttre underhåll	1 750 763	1 550 929
Summa Bundet eget kapital	3 331 763	3 131 929

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 537 498	11 020 356
Årets resultat	1 908 343	716 975
Summa Fritt eget kapital	13 445 841	11 737 332

Summa Eget kapital

16 777 604 14 869 261

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	29 423 644	7 790 000
Summa Långfristiga skulder		29 423 644	7 790 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		120 000	24 254 072
Leverantörsskulder		232 573	207 842
Skatteskulder	Not 13	254 599	142 503
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	105 251	387 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 022 167	916 426
Summa Kortfristiga skulder		1 734 590	25 908 146

Summa Skulder

31 158 234 33 698 146

Summa Eget kapital och skulder

47 935 838 48 567 406

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 627 122	1 709 698
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	516 594	516 594
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	516 594	516 594
Erhållen ränta	236 094	257 320
Erlagd ränta	-981 761	-1 251 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 398 049	1 232 342
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	4 702	-57 938
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-16 704	-16 034
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-12 002	-73 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 386 047	1 158 370
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 500 428	-45 813
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 500 428	-45 813
Årets kassaflöde	-114 381	1 112 557
Likvida medel vid årets början	10 268 746	9 156 190
Likvida medel vid årets slut	10 154 366	10 268 746

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.

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

25 974 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	7 289 352	6 338 256
	Hyror garage och parkeringsplatser	486 827	466 175
	Hyror förbrukningsbaserad	6 283	5 853
	Övriga primära intäkter	29 579	16 857
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 812 041	6 827 141
	<i>Summa</i>	0	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 812 041	6 827 141

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	105 149	2 393
	Övriga sekundära intäkter	42 954	22 363
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	148 103	24 756
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-523 680	-480 384
	Snö och halk-bekämpning	-49 941	-113 103
	Reparationer	-87 344	-200 845
	Planerat underhåll	-121 166	-313 194
	Försäkringsskador	-179 296	0
	El	-140 940	-153 108
	Uppvärmning	-1 231 335	-1 114 137
	Vatten	-331 863	-227 170
	Sophämtning	-344 347	-334 608
	Fastighetsförsäkring	-170 053	-157 355
	Kabel-TV och bredband	-239 055	-239 464
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-935 020	-896 850
	Tomträttsavgäld	-12 880	-12 880
	Övriga driftkostnader	-134 249	-84 278
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 501 169	-4 327 375
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-5 566	-2 100
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 773	-16 625
	Administrationskostnader	-36 169	-16 416
	Extern revision	-14 625	-13 500
	Medlemsavgifter	-45 200	-41 200
	Föreningsverksamhet	-10 894	-12 288
	Övriga förvaltningskostnader	-5 093	-3 847
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-124 320	-105 976

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-88 801	-87 400
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-66 000	-57 600
	Löner och övriga ersättningar	0	-768
	Sociala avgifter	-33 138	-43 486
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-190 939	-192 254
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-516 594	-516 594
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-516 594	-516 594
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 166 782	34 166 782
	Ingående anskaffningsvärde mark	18 812 675	18 812 675
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	52 979 457	52 979 457
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 013 917	-14 497 323
	Årets avskrivningar	-516 594	-516 594
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-15 530 511	-15 013 917
	<i>Utgående redovisat värde</i>	37 448 946	37 965 540
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	66 535 000	66 535 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	855 000	1 267 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	53 045 000	53 045 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	918 000	918 000
	<i>Summa</i>	121 353 000	121 765 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	40 424 000	40 424 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	40 424 000	40 424 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2025-12-31 2024-12-31*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andel i HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	1 654 366	3 768 746
Övriga fordringar	49 123	75 612
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 703 489	3 844 358

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	21 459	17 351
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	243 759	232 435
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	265 218	249 786

Not 12 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	3,18%	2028-03-30	10 950 000	120 000
Stadshypotek	3,03%	2027-03-30	5 174 400	0
Stadshypotek	3,26%	2029-03-30	5 629 244	0
Stadshypotek	2,73%	2027-10-30	7 790 000	0
			29 543 644	120 000

Långfristig del	29 423 644
Nästa års amortering av långfristig skuld	120 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	120 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	120 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	480 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,05%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	254 599	142 503
	<i>Summa Skatteskulder</i>	254 599	142 503
Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	2 412	4 607
	Inre fond	102 839	382 696
	<i>Summa Övriga skulder</i>	105 251	387 303
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	688 307	594 847
	Upplupna räntekostnader	69 642	92 422
	Övriga upplupna kostnader	264 218	229 157
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 022 167	916 426

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen: Linköping, 2026-03-17.

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 Sockenmarken i Linköping, org.nr. 716402-5434

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sockenmarken 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 31/12 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Brf Sockenmarken 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marcus Bäck
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Per Anders Sjöstrand

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 21:55:37



Lina Landström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 18:39:29



Ingela Hammar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 11:14:50



Daniel Flinta

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 12:34:00



Anette Dahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 20:37:03



Simon Franzén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 22:20:21



Sara Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 17:37:48



Marcus Bäck

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 20:08:22



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 20:15:48



Revisionsberättelse 2025

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

Marcus Bäck

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 20:11:20



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 20:14:39



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.