

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Kungsberget  
Org nr: 722000-0140





---

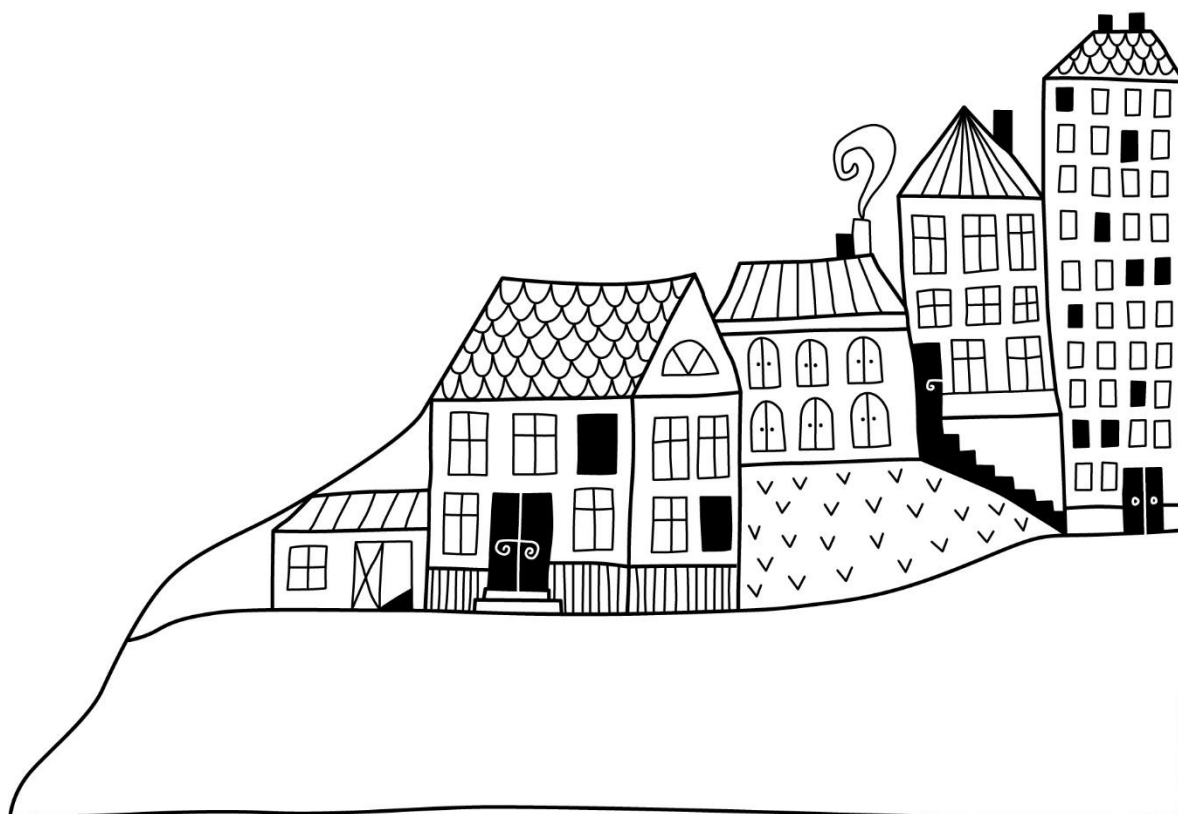
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kungsberget får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningens stadgar registrerades 2025-08-06.

Föreningen har sitt säte i Linköpings Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 055 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 008 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Fastighetsuppgifter Föreningen äger fastigheten Kometen 1 och Kompassen 2 i Linköpings kommun med 98 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1943. Fastighetens adress är Nya Tanneforsgatan 19-33 A-B. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	26
2 rum och kök	51
3 rum och kök	21



## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	4
Antal förråd	30
Antal p-platser	72

Bostäder bostadsrätt	5 450 m <sup>2</sup>
Total lokalarea (förråd)	178 m <sup>2</sup>
Total lokalarea (upplåten med bostadsrätt)	207 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	106 438 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	95 213 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 110 tkr och planerat underhåll för 359 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2025 och visar ett underhållsbehov på 257 tkr per år för de närmaste 30 åren (planerat underhåll). Med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade fondavsättningen 266 tkr (46 kr/kvm). Föreningen tillämpar komponentavskrivning och för att kunna sätta nyckeltalet sparande i relation till underhållsplanens årliga rekommenderade sparande, inkluderas ersättningskomponenter. Med hänsyn till den ingående fonden, samt inkluderandet av både planerat underhåll och ersättningskomponenter, ligger underhållsplanens årliga rekommenderade sparande de närmaste 30 åren på 2 064 tkr (354 kr/m<sup>2</sup>).



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Beskrivning	År
Dränering	2016
Belysning	2017
Underhållsspolning av stammar	2018
Styrbyte av TKA	2019
Låssystem	2019
Dräneringspump	2020
VVC pump	2020
Taktvätt	2021
Byte fasadputs	2022
Byte fönster	2022
Byte el (trapphus, källare, utomhusbelysning samt indragning av 3-fas i lägenheter)	2022
Nya cykelhus	2022
Ny ventilationsanläggning	2022

**Årets utförda underhåll (i kr)**

Beskrivning	Belopp
Underhåll och målning av träpanel på återvinningshus.	247 331
Filter centralventilation	14 095
Dörrbyte utbyggnad (NT 19)	37 867

**Planerat underhåll**

Beskrivning	År
Målning Tvättstugor (väggar, tak)	2026
Stamspolning	2028



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jessica Kling	Ordförande	2026
Tilda Sikström	Sekreterare	2026
Elin Granath	Vice ordförande	2026
Viktoria Axelsson	Ledamot	2027
Patrik Molin	Ledamot	2027

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ann-Kristina Tunhed	Suppleant	2026
Cecilia Bergqvist	Suppleant	2026
Michael Johansson	Suppleant	2026
Roger Jigmalm	Suppleant	2026

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2026
Jens Carlsson	Förtroendevald revisor	2026

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Fabian Finnström	2026

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ann-Kristin Engstrand	2026
Peder Österlöf	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 129 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 128 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 februari 2025 då avgifterna höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2026-02-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 490	5 055	4 103	4 035	3 795
Resultat efter finansiella poster	-47	-454	-1 116	-423	-482
Soliditet %	39	38	38	0	0
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	93	93	89	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	915	838	682	682	639
Energikostnad kr/kvm	191	196	194	216	234
Sparande kr/kvm	237	103	-11	112	119
Skuldsättning kr/kvm	10 069	10 132	10 195	10 258	5 164
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	10 386	10 451	10 516	10 581	5 327
Räntekänslighet %	11,4	12,5	15,4	15,5	8,3

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

#### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

### Upplysning vid förlust:

Årets förlust kan härledas till framför allt underhållskostnader och höga avskrivningar.

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande utbyten av byggnadsdelar och planerat underhåll, jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen. För närvarande ligger föreningens sparande på 237 kr/kvm, vilket är lägre än det rekommenderade sparandet på 301 kr/kvm. Detta indikerar att föreningen inte uppfyller sitt sparande enligt plan.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 545 468	40 321 158	3 161 634	-6 569 368	-454 444
Disposition enl. årsstämmobeslut				-454 444	454 444
Reservering underhållsfond			266 000	-266 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-359 166	359 166	
Årets resultat					-47 058
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 545 468</b>	<b>40 321 158</b>	<b>3 068 468</b>	<b>-6 930 646</b>	<b>-47 058</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 023 811
Årets resultat	-47 058
Årets fondreservering enligt stadgarna	-266 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	359 166
<b>Summa</b>	<b>-6 977 704</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr - 6 977 704**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 489 797	5 054 757
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 251	19 708
<b>Summa</b>		<b>5 547 048</b>	<b>5 074 465</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 326 721	-2 135 049
Övriga externa kostnader	Not 5	-711 993	-734 277
Personalkostnader	Not 6	-209 901	-215 913
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 055 235	-1 055 235
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 303 850</b>	<b>-4 140 474</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 243 198</b>	<b>933 991</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 729	64 901
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 310 985	-1 453 336
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 290 257</b>	<b>-1 388 435</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-47 058</b>	<b>-454 444</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-47 058</b>	<b>-454 444</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	96 122 989	97 178 224
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>96 122 989</b>	<b>97 178 224</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>96 122 989</b>	<b>97 178 224</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		11 295	2 951
Övriga fordringar		21 420	21 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	242 930	209 494
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>275 646</b>	<b>233 784</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 006 890	3 240 197
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 006 890</b>	<b>3 240 197</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 282 536</b>	<b>3 473 981</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>98 405 525</b>	<b>100 652 205</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 545 468	1 545 468
Uppskrivningsfond		40 321 158	40 321 158
Fond för yttre underhåll		3 068 468	3 161 634
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>44 935 094</b>	<b>45 028 260</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 930 646	-6 569 368
Årets resultat		-47 058	-454 444
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 977 704</b>	<b>-7 023 811</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>37 957 390</b>	<b>38 004 448</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	29 337 500	51 487 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 337 500</b>	<b>51 487 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	29 416 661	7 633 421
Leverantörsskulder		332 789	298 717
Skatteskulder		16 924	17 280
Övriga skulder		74 923	74 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	1 269 339	3 136 216
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 110 635</b>	<b>11 160 257</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>98 405 525</b>	<b>100 652 205</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	1 243 198	933 991
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 055 235	1 055 235
	<strong>2 298 443</strong>	<strong>1 989 226</strong>
Erhållen ränta	20 729	64 901
Erlagd ränta	-1 304 217	-1 464 990
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>1 014 945</strong>	<strong>589 137</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-41 862	138 224
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 839 630	113 808
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>866 547</strong>	<strong>841 169</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-366 760	-366 760
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-366 760</strong>	<strong>-366 760</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	-1 233 307	474 409
Likvida medel vid årets början	3 240 197	2 765 788
Likvida medel vid årets slut	2 006 890	3 240 197
Kassa och Bank BR	2 006 890	3 240 197

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	125
Fasadbeklädnad	Linjär	80
Fönster, FTX ventilation & cykelhus	Linjär	50
Styrenhet UC & 3-fassystem	Linjär	40
Inventarier (fullt avskriven)	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 931 054	4 517 391
Årsavgifter, lokaler	230 398	211 089
Hyror, lokaler	29 640	29 640
Hyror, p-platser	259 500	258 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-9 690	-8 190
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-900	-7 200
Vattenavgifter	12 000	11 800
Avgifter för pant, överlåtelse samt andrahandsuthyrningar	37 795	41 627
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 489 797</b>	<b>5 054 757</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter, hyra skyltfönster, ersättning skada, påminnelseavgift	57 251	19 708
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>57 251</b>	<b>19 708</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-359 166	0
Reparationer	-109 843	-118 203
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-183 332	-171 870
Försäkringspremier	-153 293	-142 491
Digitala tjänster (Bredband, TV)	-154 085	-152 960
Serviceavtal	-1 065	0
Snö- och halkbekämpning	-94 111	-115 776
Förbrukningsinventarier	-1 941	-257
Vatten	-275 381	-255 225
Fastighetsel	-155 054	-193 360
Uppvärmning	-683 940	-697 293
Sophantering och återvinning	-139 486	-160 146
Förvaltningsarvode drift extra	-16 024	-127 469
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 326 721</b>	<b>-2 135 049</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2025-01-01</b> <b>2025-12-31</b>	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-641 000	-653 876
Lokalkostnader	-1 000	0
Arvode, yrkesrevisorer	-17 565	-15 744
Övriga försäljningskostnader	-6 350	-6 186
Övriga förvaltningskostnader	-25 060	-22 329
Kreditupplysningar	-375	-542
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 348	-26 238
Representation	-2 351	0
Kontorsmateriel	0	-4 032
Bankkostnader	-5 890	-5 330
Övriga externa kostnader	-54	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-711 993</b>	<b>-734 277</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2025-01-01</b> <b>2025-12-31</b>	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>
Styrelsearvoden	-120 900	-114 300
Sammanträdesarvoden	-40 578	-36 276
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 764	-13 716
Sociala kostnader	-46 659	-51 621
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-209 901</b>	<b>-215 913</b>



**Not 7 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	60 037 756	60 037 756
Mark	98 842	98 842
Markanläggning	4 833 568	4 833 568
	<b>64 970 166</b>	<b>64 970 166</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>64 970 166</b>	<b>64 970 166</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-7 823 086	-6 864 522
Markanläggningar	-290 014	-193 343
	<b>-8 113 100</b>	<b>-7 057 865</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-958 564	-958 564
Årets avskrivning markanläggningar	-96 671	-96 671
	<b>-1 055 235</b>	<b>-1 055 235</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-9 168 335</b>	<b>-8 113 100</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående uppskrivningar	40 321 158	40 321 158
	<b>40 321 158</b>	<b>40 321 158</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>96 122 989</b>	<b>97 178 224</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	51 256 107	52 214 670
Mark	40 420 000	40 420 000
Markanläggningar	4 446 883	4 543 554
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	105 000 000	94 000 000
Lokaler	1 438 000	1 213 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>106 438 000</b>	<b>95 213 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>71 048 000</i>	<i>54 793 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>35 390 000</i>	<i>40 420 000</i>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	313 041	313 041
	<b>313 041</b>	<b>313 041</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>313 041</b>	<b>313 041</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-313 041	-313 041
	<b>-313 041</b>	-313 041
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-313 041	-313 041
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-313 041</b>	<b>-313 041</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	165 760	160 250
Förutbetald renhållning	7 751	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 634	38 844
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 785	10 400
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>242 930</b>	<b>209 494</b>

**Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	58 754 161	59 120 921
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-150 000	-150 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-29 266 661	-7 483 421
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>29 337 500</b>	<b>51 487 500</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2025-03-28	2 513 421,00	-2 494 231,00	19 190,00	0,00
SEB	3,36%	2025-06-20	4 970 000,00	-4 935 000,00	35 000,00	0,00
SEB	2,35%	2026-03-28	0,00	4 935 000,00	105 000,00	4 830 000,00
SEB	2,35%	2026-03-28	0,00	2 494 231,00	57 570,00	2 436 661,00
SEB	2,69%	2028-11-28	9 887 500,00	0,00	50 000,00	9 837 500,00
SEB	0,82%	2026-12-28	22 000 000,00	0,00	0,00	22 000 000,00
SEB	3,36%	2027-06-28	19 750 000,00	0,00	100 000,00	19 650 000,00
<b>Summa</b>			<b>59 120 921,00</b>	<b>0,00</b>	<b>366 760,00</b>	<b>58 754 161,00</b>

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi tre lån om 2 436 661 kr, 22 000 000 kr och 4 830 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Faktiska amorteringen nästa räkenskapsår uppgår till 366 760 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	37 325	47 257
Upplupna räntekostnader	21 341	14 573
Upplupna driftskostnader	19 839	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	492 993	2 490 000
Upplupna elkostnader	14 384	38 899
Upplupna vattenavgifter	23 850	0
Upplupna värmekostnader	82 469	85 164
Upplupna kostnader för renhållning	14 479	5 849
Upplupna revisionsarvoden	17 160	16 658
Upplupna styrelsearvoden	115 500	143 718
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	430 000	294 099
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 269 339</b>	<b>3 136 216</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	62 188 500	62 188 500

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 23 april 2026.

---

Linköping

Datum (enligt digital signering)

---

Jessica Kling

---

Tilda Sikström

---

Elin Granath

---

Patrik Molin

---

Viktoria Axelsson

Revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

---

Maria Johansson  
Auktoriserad revisor

---

Jens Carlsson  
Förtroendevald revisor





# Verifikat

Dokument-ID 09222115557576731538

## Dokument

### Årsredovisning (216504)

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2026-04-28 21:45:08 CEST (+0200) av Rebecka Staf (RS)

Färdigställt 2026-05-04 18:39:43 CEST (+0200)

## Initierare

Rebecka Staf (RS)

Riksbyggen

rebecka.staf@riksbyggen.se

## Signerare

Jessica Kling (JK)

jessica.kling@jmkadvokat.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Jessica Maria Kling"

Signerade 2026-04-29 08:43:30 CEST (+0200)

Elin Granath (EG)

elin.granat@svenskfast.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELIN GRANATH"

Signerade 2026-04-29 10:19:44 CEST (+0200)

Patrik Molin (PM)

patrik.mohlin@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS PATRIK MOLIN"

Signerade 2026-04-28 22:17:00 CEST (+0200)

Tilda Sikström (TS)

tilda.sikstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TILDA SIKSTRÖM"

Signerade 2026-04-29 07:15:11 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557576731538

Viktoria Axelsson (VA)  
axelsson.viktoria@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elin Viktoria Axelsson"  
Signerade 2026-04-28 21:47:12 CEST (+0200)

Jens Carlsson (JC)  
jencalkpg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENS CARLSSON"  
Signerade 2026-04-30 14:23:39 CEST (+0200)

Maria Johansson (MJ)  
maria@blix-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Eva-Lotta Johansson"  
Signerade 2026-05-04 18:39:43 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

