

Bostadsrättsföreningen Kvinneby i Linköping

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Kvinneby i Linköping

Org.nr: 722000-3078

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvinneby i Linköping, 722000-3078, med säte i Linköping, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1969-03-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-01-05 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-18 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har 10 av 100 andelar i gemensamhetsanläggningen Linköping Nyponrosen GA:1.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Kristina Bladh	2026
Ledamot	Barbro Kjellgren	2027
Ledamot	Erik Stöök	2027
Ledamot	Heléne Ahlström	2026
Ledamot	Åke Grahn	2026
Ledamot	Per-Erik Cardell	2026
Ledamot	Morgan Käll	2026
Suppleant	Jan Mattsson	2026
Suppleant	Kerstin Herentz	2027

Vald t.o.m. föreningsstämma

Revisorer

Extern revisor	Afrodita Cristea BoRevision i Sverige AB
Intern revisor	Anders Christoffersen
Revisorssuppleant	Nils-Åke Wiström

Valberedning

Valberedningen har bestått av Karin Jonsson, sammankallande, Solveig Hellstrand och Annika Åhman.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet två i förening av Kristina Bladh, Per-Erik Cardell och Erik Stöök.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Linköping Nyponbusken 2 och Linköping Nyponrosen 1 och 2 i Linköpings kommun med därpå uppförda byggnader med 232 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1970. Fastigheternas adresser är Kvinnebyvägen 3-89 och 48-74.

Föreningen upplåter 232 lägenheter med bostadsrätt och 153 garageplatser samt 100 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok
174	58

Total tomtarea:	87 755	kvm
Total bostadsarea:	20 880	kvm
Total lokalarea:	175	kvm
Total garageyta:	1 836	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-01-24.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal. From 2025-10-01 har FF - Fastighetsservice tagit över den tekniska förvaltningen.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Bahnhof
Avfallshantering	Tekniska Verken
Fjärrvärme	Tekniska Verken
Elavtal avseende volym	Fortum



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 859 519 kr och planerat underhåll för 823 408 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-01-15 av HSB. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 887 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 39 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 6 147 000 kr, detta motsvarar 269 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 april 2025. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Under det gångna året har föreningen fortsatt arbetet av fönsterbyte i föreningen, detta är en viktig del av föreningens långsiktiga underhåll.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 18 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 330 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 336 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2026 med 4 %.

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



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	14 789	13 945	13 212	11 776
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 321	2 346	2 728	611
Förändring av underhållsfond, tkr	64	1 204	-486	-455
Resultat efter fondförändringar, tkr	1 257	1 142	3 214	1 066
Sparande kr/kvm	123	181	190	125
Soliditet (%)	36	49	60	56
Årsavgift upplåten med bostadsrätt kr/kvm	657	626	569	517
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93	94	90	92
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	657	626	569	517
Driftkostnad kr/kvm	389	358	384	374
Energikostnad kr/kvm	198	191	218	219
Ränta kr/kvm	42	21	10	6
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	39	95	5	49
Skuldsättning kr/kvm	1 861	992	616	623
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt kr/kvm	2 041	992	616	623
Räntekänslighet (%)	3	2	1	1
Snittränta (%)	2.23	2.08	1.65	0.96

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 149 908	8 518 670	13 309 268	2 346 283
Disposition enligt föreningsstämma			2 346 283	-2 346 283
Avsättning till underhållsfond		887 000	-887 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-823 408	823 408	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				1 320 818
Vid årets slut	1 149 908	8 582 262	15 591 959	1 320 818

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	15 655 551
Årets resultat före fondförändring	1 320 818
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 887 000
lanspråktagande av underhållsfond	823 408
Summa över/underskott	16 912 777

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	16 912 777
Totalt	16 912 777

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

14 599 414

13 805 630

Övriga rörelseintäkter

3

189 967

139 573

Summa rörelseintäkter

14 789 381

13 945 203

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-859 519

-473 398

Planerat underhåll

5

-823 408

-781 000

Driftskostnader

6

-8 895 591

-8 201 479

Övriga kostnader

7

-1 180 436

-1 063 413

Personalkostnader

8

-264 134

-244 399

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-663 582

-662 702

Summa rörelsekostnader

-12 686 670

-11 426 391

RÖRELSERESULTAT

2 102 711

2 518 812

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

170 388

259 499

Räntekostnader

-952 281

-432 028

Summa finansiella poster

-781 893

-172 529

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

1 320 818

2 346 283

RESULTAT FÖRE SKATT

1 320 818

2 346 283

ÅRETS RESULTAT

1 320 818

2 346 283



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	26 340 757	26 991 727
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	36 101 486	10 472 880
Inventarier, maskiner och installationer	12	102 370	93 859
Summa materiella anläggningstillgångar		62 544 613	37 558 466
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 544 613	37 558 466
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 472	0
Övriga fordringar		32 490	179 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 174 395	1 077 013
Summa kortfristiga fordringar		1 208 357	1 256 076
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		5 299 065	5 189 335
Summa kortfristiga placeringar		5 299 065	5 189 335
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	4 940 916	7 666 380
Summa kassa och bank		4 940 916	7 666 380
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 448 338	14 111 791
SUMMA TILLGÅNGAR		73 992 951	51 670 257



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 149 908	1 149 908
Underhållsfond		8 582 262	8 518 670
Summa bundet eget kapital		9 732 170	9 668 578
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 591 959	13 309 268
Årets resultat		1 320 818	2 346 283
Summa fritt eget kapital		16 912 777	15 655 551
SUMMA EGET KAPITAL		26 644 947	25 324 129
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15, 16	21 850 000	10 658 956
Summa långfristiga skulder		21 850 000	10 658 956
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		21 850 000	10 658 956
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	20 762 227	10 063 623
Leverantörsskulder		2 603 482	3 789 605
Skatteskulder		23 792	52 449
Övriga skulder		127 389	102 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 981 114	1 679 355
Summa kortfristiga skulder		25 498 004	15 687 172
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		25 498 004	15 687 172
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 992 951	51 670 257



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		2 102 711	2 518 811
Avskrivningar		663 582	662 702
Summa		2 766 293	3 181 513
Erhållen ränta		170 388	259 499
Erlagd ränta		-952 281	-432 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 984 400	3 008 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		47 719	-723 446
Förändring av rörelseskulder		-887 772	3 074 556
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 144 347	5 360 094
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-25 760 081	-10 440 855
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-25 760 081	-10 440 855
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptag av lån		32 063 623	16 196 777
Amotering av låneskulder		-10 063 623	-8 339 357
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		22 000 000	7 857 420
Årets kassaflöde		-2 615 734	2 776 659
Likvida medel vid årets början		12 855 715	10 079 056
Likvida medel vid årets slut		10 239 981	12 855 715



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	10-120
Inventarier, maskiner och installationer	10



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	13 722 576	13 069 704
Hyror p-platser/garage	852 538	731 926
Övriga objekt	24 300	4 000
Totalt årsavgifter och hyror	14 599 414	13 805 630

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	10 800	5 800
Överlåtelseavgifter	30 537	22 928
Övriga intäkter	148 630	110 845
Totalt övriga rörelseintäkter	189 967	139 573

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Huskropp	12 077	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 470	8 130
P-platser/garage	14 669	0
Övriga installationer	2 846	11 450
Reparation markytor	5 744	0
Vattenskador	185 264	256 687
Övrigt	484 242	4 594
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	10 114	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	75 003	56 672
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 748	7 238
VA & sanitet, installationer	33 105	14 253
Värme, installationer	26 365	4 089
Ventilation, installationer	5 872	97 815
El, installationer	0	12 470
Totalt reparationer	859 519	473 398

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Armaturer, gemensamma utrymmen	24 554	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	169 663	0
P-platser/garage	16 800	0
El, installationer	0	71 186
VA & sanitet, installationer	250 150	0
Underhåll markytor	362 241	709 814
Totalt planerat underhåll	823 408	781 000



Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	1 449 457	1 209 965
Uppvärmning	2 572 900	2 330 830
Vatten och avlopp	501 512	451 482
Avfallshantering	367 663	372 941
Teknisk förvaltning	2 202 011	1 930 717
Serviceavtal	0	1 065
Besiktningkostnader	275 864	57 192
Systematiskt brandskyddsarbete	3 546	0
Snöröjning	252 298	296 506
Bevakningskostnader	13 222	3 444
Övriga utgifter för köpta tjänster	11 760	391 537
Bredband	41 113	0
Kabel-TV	192 272	189 880
Försäkringar	434 317	417 123
Förbrukningsmaterial	91 133	110 027
Övriga driftkostnader	25 665	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	460 858	438 770
Totalt driftskostnader	8 895 591	8 201 479

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Kostnader för transportmedel	470	495
Förvaltningskostnader	438 956	657 302
Revision	39 525	21 475
Tele och post	43 921	29 541
Jurist- och advokatkostnader	0	17 771
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	257 214	185 571
Kontorsmateriel och trycksaker	11 817	14 556
Bankkostnader	5 873	1 168
Hyra av anläggningstillgångar	0	5 439
Stämpelskatt	311 665	8 035
IT-tjänster	5 755	27 013
Övriga externa tjänster	39 326	33 524
Övriga externa kostnader	25 914	61 523
Totalt övriga kostnader	1 180 436	1 063 413

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	164 233	161 989
Revisionsarvode	3 000	3 000
Valberedning	5 000	5 000
Övriga arvoden	47 735	32 691
Sociala kostnader	44 166	41 719
Totalt personalkostnader	264 134	244 399

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	650 970	650 970
Inventarier, maskiner och installationer	12 612	11 732
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	663 582	662 702



	2025-12-31	2024-12-31
Not 10. Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	40 247 557	40 247 557
Mark	1 685 780	1 685 780
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	25 628 606	10 472 880
Omklassificering av pågående nyanläggning	10 472 880	0
Utgående anskaffningsvärden	78 034 823	52 406 217
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 14 941 610	- 14 290 640
Årets avskrivning på byggnader	- 650 970	- 650 970
Utgående avskrivningar	-15 592 580	-14 941 610
Utgående redovisat värde	62 442 243	37 464 607
<i>Varav</i>		
Byggnader	24 654 977	25 305 947
Mark	1 685 780	1 685 780
Pågående nyanläggningar	36 101 486	10 472 880
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	220 226 000	194 977 000
Taxeringsvärde mark	80 863 000	89 084 000
	301 089 000	284 061 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	295 000 000	278 000 000
Lokaler	6 089 000	6 061 000
	301 089 000	284 061 000
Not 11. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	42 683 500	27 156 000
Summa:	42 683 500	27 156 000
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	117 323	117 323
Årets anskaffningar	21 123	0
Utgående anskaffningsvärden	138 446	117 323
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 23 464	- 11 732
Årets avskrivningar	- 12 612	- 11 732
Utgående avskrivningar	- 36 076	- 23 464
Utgående redovisat värde	102 370	93 859
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	1 174 395	1 077 013
Summa	1 174 395	1 077 013
Not 14. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	4 702 936	7 428 504
Checkkonto Handelsbanken	237 980	237 876
Summa	4 940 916	7 666 380



Not 15. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	20 762 227	10 063 623
Förfaller 2-5 år från balansdagen	21 850 000	10 658 956
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	42 612 227	20 722 579

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån Stadshypotek*	2026-03-03	2,70 %	2 780 233	2 810 617
Fastighetslån Stadshypotek	2026-01-30	2,82 %	4 567 166	4 617 774
Fastighetslån Stadshypotek*	2026-01-02	2,65 %	2 605 872	2 635 232
Fastighetslån Stadshypotek	2028-03-01	2,87 %	10 000 000	0
Fastighetslån Stadshypotek	2026-10-30	2,66 %	10 658 956	10 658 956
Fastighetslån Stadshypotek	2027-06-30	2,60 %	8 900 000	0
Fastighetslån Stadshypotek	2027-06-30	2,60 %	3 100 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			42 612 227	20 722 579
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-20 762 227	-10 063 623
			21 850 000	10 658 956

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan är rörlig under bindningstiden.

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	91 520	85 266
Förutbetalda intäkter	1 272 737	1 185 798
Upplupna revisionsarvoden	31 500	22 600
Upplupna kostnader	585 357	385 691
Summa	1 981 114	1 679 355



Underskrifter

Linköping enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-09

Kristina Bladh
Ordförande

Barbro Kjellgren
Ledamot

Erik Stöök
Ledamot

Heléne Ahlström
Ledamot

Åke Grahn
Ledamot

Per-Erik Cardell
Ledamot

Morgan Käll
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

BoRevision i Sverige AB
Afrodita Cristea
Extern revisor

Anders Christoffersen
Intern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 15 april 2026



Årsredovisning Brf Kvinneby i Linköping..pdf

(3794718 byte)

SHA-512: 593a3ced454f611db79b1204b91c5d7ac66b6
827d2f0cf53769b867ff6b11dcc690fdc782a90d718b77
6615b0415115546734321d7b811cad83999726e035cbf

Underskrifter

2026-04-09 16:17:23 (CET)



Per Åke Henrik Grahn

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-09 14:15:48 (CET)



Barbro Kjellgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-09 15:15:16 (CET)



Erik Anders Stöök

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-09 17:57:03 (CET)



Heléne Ahlström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-09 14:02:20 (CET)



Kristina Bladh

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-09 14:04:17 (CET)



Morgan Käll

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-09 14:06:06 (CET)



Per-Erik Johan Cardell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-09 14:15:54 (CET)



Anders Christoffersen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-15 18:48:32 (CET)

**Afrodita Dorina Cristea**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently

**Årsredovisning 2025**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

edc804c5999124582066acba1cb2b45c7eb960b1433c339bea67d27b164f55008efe6b2db061b67dd506d199c63f3261cba574dce66534635c20fb16ea865220

**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvinneby i Linköping, org.nr. 722000-3078

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvinneby 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 från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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 förtroendevalda 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 Bostadsrättsföreningen Kvinneby 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 ledamöter 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 revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Anders Christoffersen
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 15 april 2026



Brf Kvinneby i Linköping - RB.pdf
(84150 byte)
SHA-512: 539447f7c9601451f720eab0d2b52729c6b17
1070a988cea08ffee62c1ca4d1cbfc0a59b1399df3ad27
dc6955e3bcd6d3bfd1b1d1a314ea99c92b739501e10d

Underskrifter

2026-04-01 08:38:44 (CET)



Anders Christoffersen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-15 18:48:01 (CET)



Afrodita Dorina Cristea

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025 - Brf Kvinneby i Linköping

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

b83e35b28e1a187141f99bb9653de06224922976ddf6a4ed8e5a8f34ee5bde507aab30a7df26cf0b8b0e3c7114fbd9028bbc91eb40cb7370a0cc0c86ce1549



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av in-teckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via in-teckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

