



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Linden 6 i Nyköping

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Linden 6 i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-1292 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-11.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nyköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Linden 14	1945-03-21	1945

#### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
10	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	432
<b>Totalt 10 objekt</b>		<b>432</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 4 st 2 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Eva Grönkvist	Ordförande
Laszlo Moczar	Ledamot
Marie Franzén	Ledamot
Amela Topcagic	HSB-Ledamot
Håkan Zetterkvist	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit styrelsen.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06. På stämman deltog 3 röstberättigade medlemmar.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-08.

### Underhåll

Under året har styrelsen diskuterat framtida byte av värmeväxlaren i källaren då den börjar bli till åren. Vattenfall har inspekterat värmeväxlaren men den var då inte i behov av att bytas, men kommer att behöva bytas framöver.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2004	Stambyte
2005	Lägenhetsdörrar och låssystem samt postboxar
2006	Värmeväxlare
2007	Tvättutrustning
2008	Byte av entrédörrar samt dörr till källaren
2009	Byte av fönster
2010	Renovering balkonger
2013	Tak och dagvatten avlopp samt dränering
2015	Kodlås till entrédörrar
2016	Målning av trapphus
2017	Ny belysning i trapphus samt ny ytterbelysning
2018	Renovering tvättstuga
2022	Dränering av fastigheten
2022	Trycktanken till värmesystemet bytt
2023	Renovering balkonger
2024	Återställning av trädgården efter dränering/balkong renovering.

**Förvaltning**

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel
A-Rengörarna	Trappstädning
Vattenfall	Elavtal, nät
Nyköpings Vattenkraft AB	Elavtal, förbrukning
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings Kommun	Vatten och renhållning
Sappa AB/Gästabudstaden	TV, bredband och IP telefoni
LF Sörmland	Fastighetsförsäkringar

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

Besiktning av taket.

Enligt underhållsplanen finns inga kostnadskrävande åtgärder planerade under perioden 2026-2027.

**Medlemsinformation**

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 12 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 12.

**Flerårsöversikt**

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	242	105	126	260	308
Skuldsättning, kr/kvm	4 949	5 130	5 312	3 865	2 873
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 949	5 130	5 312	3 865	2 873
Räntekänslighet, %	4	5	5	4	3
Energikostnad, kr/kvm	347	284	255	289	286
Årsavgifter, kr/kvm	1 186	1 129	1 055	986	986
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	99	99	100
Totala intäkter, kr/kvm	1 186	1 139	1 062	993	991
Nettoomsättning, tkr	512	492	459	429	428
Resultat efter finansiella poster, tkr	28	-40	-31	46	76
Soliditet, %	15	14	15	20	23

För definitioner av nyckeltalen se not 1.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	7 700	0	0	7 700
Underhållsfond, kr	190 920	0	34 000	224 920
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>198 620</b>	<b>0</b>	<b>34 000</b>	<b>232 620</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	214 480	-40 130	-34 000	140 350
Årets resultat, kr	-40 130	40 130	27 856	27 856
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>174 350</b>	<b>0</b>	<b>-6 144</b>	<b>168 206</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>372 970</b>	<b>0</b>	<b>27 856</b>	<b>400 826</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 34 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	174 350
Årets resultat, kr	27 856
Reservation till underhållsfond, kr	-34 000
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>168 206</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>168 206</b>
------------------------------------	----------------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	512 212	492 123
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>512 212</b>	<b>492 123</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-294 136	-326 616
Övriga externa kostnader	Not 4	-21 966	-25 287
Personalkostnader	Not 5	-7 249	-7 249
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-76 653	-85 657
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-400 003</b>	<b>-444 808</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>112 208</b>	<b>47 315</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 363	-87 454
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-84 352</b>	<b>-87 445</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>27 856</b>	<b>-40 130</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>27 856</b>	<b>-40 130</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>27 856</b>	<b>-40 130</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	2 410 654	2 487 307
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>2 410 654</b>	<b>2 487 307</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>2 411 154</b>	<b>2 487 807</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	215 000	173 243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 664	12 446
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>227 664</b>	<b>185 689</b>

<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>227 664</b>	<b>185 689</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>2 638 818</b>	<b>2 673 496</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 700	7 700
Fond för yttre underhåll	224 920	190 920
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>232 620</b>	<b>198 620</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	140 350	214 480
Årets resultat	27 856	-40 130
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>168 206</b>	<b>174 350</b>

### Summa Eget kapital

**400 826 372 970**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	1 220 523	1 182 500
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>1 220 523</b>	<b>1 182 500</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	917 276	1 033 719
Leverantörsskulder		7 032	3 681
Skatteskulder		4 465	1 906
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	3 049	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	85 647	78 720
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>1 017 469</b>	<b>1 118 026</b>

### Summa Skulder

**2 237 992 2 300 526**

### Summa Eget kapital och skulder

**2 638 818 2 673 496**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	112 208	47 315
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	76 653	85 657
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>76 653</b>	<b>85 657</b>
Erhållen ränta	11	9
Erlagd ränta	-82 171	-88 354
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>106 701</b>	<b>44 627</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-231	-563
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	13 694	-42 174
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>13 463</b>	<b>-42 738</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>120 165</b>	<b>1 889</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-78 420	-78 420
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-78 420</b>	<b>-78 420</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>41 745</b>	<b>-76 531</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>173 083</b>	<b>249 614</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>214 827</b>	<b>173 083</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

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

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	870 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.

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	512 208	487 824
	Övriga primära intäkter	4	4 299
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>512 212</b>	<b>492 123</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>512 212</b>	<b>492 123</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-59 920	-57 265
	Snö och halk-bekämpning	-15 222	-24 232
	Reparationer	-8 001	-66 898
	El	-19 332	-15 880
	Uppvärmning	-107 951	-88 334
	Vatten	-22 514	-18 663
	Sophämtning	-19 203	-18 834
	Fastighetsförsäkring	-8 237	-7 953
	Kabel-TV och bredband	-16 838	-16 206
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-16 917	-12 351
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-294 136</b>	<b>-326 616</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-2 341	-3 238
	Extern revision	-13 125	-12 250
	Konsultkostnader	0	-1 913
	Medlemsavgifter	-6 500	-6 500
	Föreningsverksamhet	0	-586
	Övriga förvaltningskostnader	0	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-21 966</b>	<b>-25 287</b>

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-6 000	-6 000
	Sociala avgifter	-1 249	-1 249
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-7 249</b>	<b>-7 249</b>
	Föreningen har ingen anställd personal.		
Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 386 868	4 386 868
	Ingående anskaffningsvärde mark	100 000	100 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>4 486 868</b>	<b>4 486 868</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 999 562	-1 913 905
	Årets avskrivningar	-76 653	-85 657
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-2 076 214</b>	<b>-1 999 562</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>2 410 654</b>	<b>2 487 307</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	4 343 000	2 929 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 296 000	1 188 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>5 639 000</b>	<b>4 117 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	2 343 000	2 343 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>2 343 000</b>	<b>2 343 000</b>
Not 7	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 8 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	214 827	173 083
Övriga fordringar	173	160
<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>215 000</b>	<b>173 243</b>

**Not 9 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>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,32%	2026-03-01	182 984	13 556
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,32%	2026-03-01	182 984	13 556
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,22%	2027-03-01	121 871	9 028
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,58%	2028-03-30	467 460	35 280
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,27%	2027-04-30	682 500	7 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,31%	2026-10-30	500 000	0
			<b>2 137 799</b>	<b>78 420</b>

Långfristig del	1 220 523
Nästa års amortering av långfristig skuld	51 308
Lån som ska konverteras inom ett år	865 968
Kortfristig del	917 276
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	78 420
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	313 680
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,91%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 10 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,32%	2026-03-01	182 984	13 556
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,32%	2026-03-01	182 984	13 556
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,22%	2027-03-01	121 871	9 028
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,58%	2028-03-30	467 460	35 280
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,27%	2027-04-30	682 500	7 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,31%	2026-10-30	500 000	0
			<b>2 137 799</b>	<b>78 420</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	51 308
Lån som ska konverteras inom ett år	865 968
Kortfristig del	917 276

**Not 11 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt och sociala avgifter	3 049	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>3 049</b>	<b>0</b>

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	44 822	42 684
Upplupna räntekostnader	9 348	7 156
Övriga upplupna kostnader	31 477	28 880
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>85 647</b>	<b>78 720</b>

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-01-30.

Årsredovisningen har signerats digitalt 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 Bostadsrättsföreningen Linden 6 i Nyköping, org.nr. 719000-1292

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Linden 6 i Nyköping för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsföreningen Linden 6 i Nyköping för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

## Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

## 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nyköping

Digitalt signerad av

Ola Trané  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Linden 6 i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Eva Grönkvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-02 kl. 11:55:14



### Amela Topcagic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 17:18:26



### Marie Franzén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-30 kl. 22:18:43



### Laszlo Moczar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 17:13:39



### Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 10:41:40



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Linden 6 i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 10:43:16



# 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.