Årsredovisning 2025

HSB brf Idrottshallen i Linköping

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Idrottshallen i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716425-9314 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-08-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Idrottshallen 1	1990-01-01	1989 och 1990
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
74	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 493
10	förråd	0
59	garageplatser varav 4 st är mc-platser och 13 st laddplatser	0
10	p-platser	0
Totalt 153 objekt		**5 493**

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 27 st 2 rok, 29 st 3 rok, 9 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Göran Gunnarsson	Ordförande	2025-05-22	
Göran Gunnarsson	Ledamot	2018-05-17	
Ulf Åsmyr	Ordförande	2015-05-20	2025-05-22
Ulf Åsmyr	Ledamot	2018-03-09	
Britt Lundberg	Ledamot	2018-05-17	
Kerstin Ekbäck	Ledamot	2024-06-03	
André Melin	Ledamot	2025-05-22	
Emma Foxner	HSB ledamot	2023-09-19	
Carl Steen	Ledamot	2022-06-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Gunnarsson, André Melin, Kerstin Ekbäck, Britt Lundberg och Carl Steen.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.
Firman tecknas två i förening av Britt Lundberg, Göran Gunnarsson, Ulf Åsmyr och Kerstin Ekbäck.

Revisorer har varit: Rolf Persson med Anna-Karin Abel som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Mats Willmer (sammankallande)och Heinz Zangerl, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-15 med anledning av val av ny föreningsvald revisor och valberedning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.
En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Sedan tidigare har föreningen IMD (Individuell Mätning och Debitering) gällande el som debiteras på avin. Även en gruppanslultning gällande bredband och
kabel TV ingår i årsavgiften. Värme och vatten ingår i årsavgiften.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-07-29.

Årets amortering på föreningens lån uppgår till 600 000 kr.

Årets underhåll:

OVK-besiktning har gjorts samt rensning av samtliga ventilationskanaler i lägenheter och på vindar. Spolning och TV-inspektion av avloppsrör, ny fläktmotor på vind, renovering av två altaner samt invändiga reparationer av fastighetens tak. Elkontrollplan har upprättats och
åtgärder har protokollförts. 10 nödljusarmaturer har monterats innanför dörrarna till vindarna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Invändig besiktning av fastighetens tak, nya maskiner i båda tvättstugorna (tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp), nytt altangolv lgh 74, ytterdörr till vicevärdsexpeditionen utbytt till säkerhetsdörr. Brandskyddet har kompletterats med pulversprinklers i återvinningsrummet. Föreningsförrådet i skyddsrummet borttaget och hobbyrummet har stängts ner. Sensorstyrda belysningsarmaturer är uppsatta vid garagets båda entréer samt porten i uppgång 19 mot Överstegatan. 3 st styrenheter i värmecentralen är utbytta, så att larmfunktionen fungerar mot 4G-nätet.
2023	Komplettering av 2022 års Obligatoriska ventilationskontroll (2 lgh). Reparationer, efter brand av 2 balkonger och 1 altan samt fasad slutfördes.. Totalrenovering av altan i uppgång 3. Utbyte av samtliga radiatortermostater i lgh.
2022	OVK av alla lägenheter förutom 2, installation av 13 laddstolpar för elbilar i garaget, ny inredning i samtliga 8 hissar, uppgradering av hissarnas nödtelefoner till 4G, skyddsrummet har iordningsställts, utbyte av temporärt fungerande växelriktare för solcellsinstallationen (garantiärende), brand på balkong i uppgång 17 som medförde skador på 2 balkonger och 1 altan.
2021	Ny reglercentral för fläktar TA/FA3 i uppgång 5, nya fasadarmaturer utanför samtliga portar, nytt plank med grind till uteplats, nytt golv till altan, reparation av garagegolv, ny dräneringsränna vid garaginfart, ändring av avloppskanal i garage, ny säkerhetsdörr med automatik till återvinningsrum, montering av ventilation i återvinningsrummet samt ny ventilationskanal i lägenhet.
2020	Installation av solceller, IMD (individuell mätning och debitering) infört och temperaturgivare har monterats i alla lägenheter, Modernisering av hissarna i uppgång 1 och 9, nedmontering av sopsugssystemet, åtgärder på tak för att förebygga fuktskador, ombyggnad undercentral för el och fjärrvärme, nya fläktmotorer till ventilationsaggregat i uppgång 5, målning av trä- och ståldörrar uppgång 1-3.
2019	Modernisering av hiss uppgång 19, fuktproblem i radhus har åtgärdats och slutbesiktats, OVK-besiktning och radonmätning har utförts, byte av VVC-pump i undercentral, nytt ventilationsaggregat i gårdshuset, slipning och polering av trapphusens golv, tätningsarbeten och byte av takluckor och stosar på Fridtunagatan 1-11 och 15-19.
2018	Hissmodernisering i uppgång 3 och 17, energideklaration utförd, nytt plank och grind till radhus.
2017	Hissmodernisering i uppgång 7, nya LED-armaturer i garage, nytt låssystem med tags till samtliga entréer samt återvinningsrum.
2016	Blästring och målning av franska balkonger, ny belysning i gårdshus, Bauer vattenreningssystem har installerats.
2015	Hissmodernisering uppgång 15, nytt låssystem med tags samt bokningstavla till gårdshus/tvättstugor, ny garageport med vikdörrar och gångdörr, nya ytterdörrar till radhuse, byte till LED-belysning i trapphus och lyktstolpar.
2014	Hissmodernisering i uppgång 5, dagvattenpump installerad i garage.
2013	Byte till vattenbesparingsventiler på kranar i kök och badrum, spolning av spill-ledningar och köksstammar, byte av ventilationsfläkt i garage.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Installation av automatiska dörröppnare, totalrenovering av en uteplats.
2026 - 2027	Relining av fastighetens stammar för avlopp.
2028	Nya energideklarationer samt OVK-besiktning.
2029	Målning av paneler och balkongräcken, byte förrådsdörrar.
2030	Byte av takpannor, stuprör och hängrännor. Byte av värmeväxlare och expansionskärl.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 107 och under året har det tillkommit 12 och avgått 9 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 110.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	375	451	296	390	466
Skuldsättning, kr/kvm	7 478	7 587	7 951	8 042	8 151
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 478	7 587	7 951	8 042	8 151
Räntekänslighet, %	8	8	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	198	194	189	165	162
Årsavgifter, kr/kvm	981	935	833	821	821
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	84	83	87	87
Totala intäkter, kr/kvm	1 085	1 116	1 004	948	938
Nettoomsättning, tkr	5 908	5 641	5 283	5 137	5 137
Resultat efter finansiella poster, tkr	295	458	-64	270	922
Soliditet, %	27	27	25	25	25

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	7 158 988	0	0	7 158 988
Underhållsfond, kr	941 377	0	-59 757	881 620
S:a bundet eget kapital, kr	**8 100 365**	**0**	**-59 757**	**8 040 608**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 015 523	457 679	59 757	7 532 959
Årets resultat, kr	457 679	-457 679	294 721	294 721
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**7 473 202**	**0**	**354 478**	**7 827 680**
S:a eget kapital, kr	**15 573 567**	**0**	**294 721**	**15 868 288**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 338 000 kr samt ianspråktagande skett med 397 757 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	7 473 202
Årets resultat, kr	294 721
Reservation till underhållsfond, kr	-338 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	397 757
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**7 827 680**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**7 827 680**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 908 445	5 640 588
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 707	488 795
Summa Rörelseintäkter		**5 960 151**	**6 129 383**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 003 462	-3 132 836
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 925	-90 140
Personalkostnader	Not 6	-238 687	-219 611
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 365 961	-1 374 776
Summa Rörelsekostnader		**-4 721 035**	**-4 817 363**
Rörelseresultat		**1 239 117**	**1 312 020**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		166 253	205 419
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 110 649	-1 059 760
Summa Finansiella poster		**-944 396**	**-854 341**
Resultat efter finansiella poster		**294 721**	**457 679**
Resultat före skatt		**294 721**	**457 679**
Årets resultat		**294 721**	**457 679**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	49 465 955	50 754 533
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	352 066	429 449
Summa Materiella anläggningstillgångar		**49 818 021**	**51 183 982**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**49 818 521**	**51 184 482**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 400	1 400
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		12 232	2 612
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	986 953	1 385 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	149 841	144 138
Summa Kortfristiga fordringar		**1 150 426**	**1 533 766**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	7 000 000	5 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**7 000 000**	**5 000 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	0	539 395
Summa Kassa och bank		**0**	**539 395**
Summa Omsättningstillgångar		**8 150 426**	**7 073 161**
Summa Tillgångar		**57 968 947**	**58 257 643**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 158 988	7 158 988
Fond för yttre underhåll		881 620	941 377
Summa Bundet eget kapital		**8 040 608**	**8 100 365**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 532 959	7 015 523
Årets resultat		294 721	457 679
Summa Fritt eget kapital		**7 827 679**	**7 473 202**
Summa Eget kapital		**15 868 287**	**15 573 567**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	40 475 000	9 725 000
Summa Långfristiga skulder		**40 475 000**	**9 725 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		600 000	31 950 000
Leverantörsskulder		314 873	338 554
Skatteskulder	Not 16	9 770	24 700
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	19 970	16 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	681 047	629 614
Summa Kortfristiga skulder		**1 625 660**	**32 959 076**
Summa Skulder		**42 100 660**	**42 684 076**
Summa Eget kapital och skulder		**57 968 947**	**58 257 643**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 239 117	1 312 020
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 365 961	1 374 776
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 365 961**	**1 374 776**
Erhållen ränta	164 175	208 145
Erlagd ränta	-1 080 279	-1 082 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 688 974**	**1 811 959**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-16 060	32 091
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-13 786	-515 307
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-29 846**	**-483 216**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 659 127**	**1 328 743**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-600 000	-2 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-600 000**	**-2 000 000**
Årets kassaflöde	**1 059 127**	**-671 257**
Likvida medel vid årets början	**6 925 011**	**7 596 268**
Likvida medel vid årets slut	**7 984 138**	**6 925 011**

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 maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	22916 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 möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 165 976	4 920 060
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	223 740	215 205
	Hyror garage och parkeringsplatser	437 550	432 725
	Hyror förbrukningsbaserad	12 151	13 498
	Hyror övrigt	36 450	36 200
	Övriga primära intäkter	32 578	22 900
	Summa Bruttoomsättning	**5 908 445**	**5 640 588**
	Summa Nettoomsättning	**5 908 445**	**5 640 588**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	0	450 203
	Övriga sekundära intäkter	51 707	38 592
	Summa Övriga rörelseintäkter	**51 707**	**488 795**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-630 434	-586 138
	Snö och halk-bekämpning	-10 967	-21 736
	Reparationer	-150 491	-134 351
	Planerat underhåll	-397 757	-645 734
	Försäkringsskador	-33 437	-9 952
	El	-317 878	-328 032
	Uppvärmning	-631 355	-607 225
	Vatten	-139 916	-131 178
	Sophämtning	-111 733	-111 048
	Fastighetsförsäkring	-90 534	-85 528
	Kabel-TV och bredband	-149 919	-149 900
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-202 116	-194 775
	Övriga driftkostnader	-136 925	-127 238
	Summa Driftskostnader	**-3 003 462**	**-3 132 836**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 056	-8 489
	Administrationskostnader	-34 866	-18 790
	Extern revision	-14 625	-13 625
	Medlemsavgifter	-33 600	-29 600
	Föreningsverksamhet	-14 353	-11 296
	Övriga förvaltningskostnader	-2 425	-8 339
	Summa Övriga externa kostnader	**-112 925**	**-90 140**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-60 100	-60 300
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-140 060	-129 500
	Sociala avgifter	-33 527	-24 811
	Summa Personalkostnader	**-238 687**	**-219 611**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-1 288 578	-1 288 577
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-77 383	-86 199
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 365 961**	**-1 374 776**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 342 907	67 342 907
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 234 252	3 234 252
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**70 577 159**	**70 577 159**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-19 822 626	-18 534 049
	Årets avskrivningar	-1 288 578	-1 288 577
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-21 111 204**	**-19 822 626**
	Utgående redovisat värde	**49 465 955**	**50 754 533**
	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	83 992 000	76 992 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 022 000	3 191 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	43 356 000	48 356 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	257 000	277 000
	Summa	**130 627 000**	**128 816 000**
	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	54 700 000	54 700 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**54 700 000**	**54 700 000**

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	902 902	902 902
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**902 902**	**902 902**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-473 453	-387 254
	Årets avskrivningar	-77 383	-86 199
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-550 836**	**-473 453**
	Utgående redovisat värde	**352 066**	**429 449**

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	984 138	1 385 616
	Övriga fordringar	2 815	0
	Summa Övriga fordringar	**986 953**	**1 385 616**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	18 202	16 124
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 639	128 014
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**149 841**	**144 138**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	7 000 000	5 000 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**7 000 000**	**5 000 000**

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	SBAB Bank	0	539 395
	Summa Kassa och bank	**0**	**539 395**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	2,74%	2027-01-20	17 725 000	100 000
Nordea	2,80%	2027-03-30	13 625 000	100 000
Nordea	2,75%	2027-11-18	9 725 000	400 000
			41 075 000	**600 000**

Långfristig del	40 475 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	600 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	600 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	600 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,76%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder		
Skatteskulder	9 770	24 700
Summa Skatteskulder	**9 770**	**24 700**

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	15 242	12 167
Källskatt	4 728	4 021
Övriga kortfristiga skulder	0	20
Summa Övriga skulder	**19 970**	**16 208**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	483 718	469 955
Upplupna räntekostnader	98 529	68 159
Övriga upplupna kostnader	98 800	91 500
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**681 047**	**629 614**

Årsredovisningens innehåll är fastställd av styrelsen: Linköping 2026-03-24

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Idrottshallen i Linköping, org.nr. 716425-9314

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Idrottshallen i Linköping för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31/12 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Idrottshallen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rolf Persson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Göran Gunnarsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 21:17:49

Ulf Åsmyr
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 18:29:26

Britt Lundberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 19:40:02

Carl Steen
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 08:20:08

André Melin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 21:56:46

Kerstin Ekbäck
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 20:32:05

Emma Foxner
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 16:26:50

Rolf Persson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 13:06:33

Josefine Wiebe
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 21:41:36

Revisionsberättelse 2025

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

Rolf Persson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 12:45:16

Josefine Wiebe
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 21:41:11

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. Likvideiteten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likvideiteten 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.