



# Årsredovisning 2025

Brf Kristina i Linköping



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Kristina i Linköping med säte i Linköping org.nr. 769614-5650 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bangården 13	2005-12-01	2007

#### 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. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 169
6	lokaler (hyresrätt)	199
3	lägenheter (hyresrätt)	82
3	förråd	34
<b>Totalt 66 objekt</b>		<b>3 484</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 8 st 1 rok, 4 st 1.5 rok, 19 st 2 rok, 20 st 3 rok, 2 st 4 rok, 2 st 5 rok.

**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Linköping Bangården GA:4	G:A		22%	Tätskikt
Linköping Bangården GA:3	G:A		33%	Kommunikationsyta
Linköping Bangården GA:2	G:A		33%	Uteplats/grönområde, Belysning, Hisslarm, Fiber för data, Huvudförstärkare med antenn, Spill-och dagvattenledningar

**Totalt 3 objekt****Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Christer Gustavsson	Ordförande
Tommy Dettervik	Ledamot
Daniel Johansson	Ledamot
William Edlund	Ledamot
Leif Holmberg	Ledamot
Adrian Andersson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christer Gustavsson och Daniel Johansson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Gustavsson och Daniel Johansson.

Revisorer har under året varit Josefine Wiebe från Borevision.

Valberedning har varit: Roger Petersson (sammankallande), Britt Christine Lillieström samt Lisbeth Thörnström, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har IMD (Individuell Mätning och Debitering) gällande el som debiteras separat på avin utifrån förbrukning samt bredband och kabel-tv som också debiteras separat på avin. I årsavgiften ingår vatten och värme.

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.

## Nya händelser under 2025

- under sommaren 2024 drabbades Brf Kristina av omfattande vattenskada på det övre planet som håller på att åtgärdas. Under 2025 har vi åtgärdat 4 av 6 skadade lägenheter. Skadorna var mycket mer omfattande än vad först var trott. Övriga 2 lägenheter, samt balkongerna mot innergården (övre plan), åtgärdas under 2026
- Åtgärdat läckage i källaren, tätat grundvatteninträngning på nedre källarplan
- fortsatt arbeta med att omvandla hyresrätter till bostadsrätter. Okej att ombilda 2 st hyresrätter till bostadsrätter, från byggnadsnämnden
- Årliga kontroller och besiktningar enligt underhållsplan

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

- Omputsning av fasad ut mot järnvägsgränd
- Åtgärda vattenskador
- Grind till innergården
- Renovering av innergården

**Medlemsinformation**

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 1 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75.

**Flerårsöversikt**

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	258	75	271	236	277
Skuldsättning, kr/kvm	10 186	9 942	10 026	10 200	10 663
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 199	10 820	10 915	11 104	11 609
Räntekänslighet, %	10	10	15	16	16
Energikostnad, kr/kvm	217	214	179	222	210
Årsavgifter, kr/kvm	1 065	1 073	718	718	718
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	75	82	83
Totala intäkter, kr/kvm	1 066	1 075	884	805	793
Nettoomsättning, tkr	3 688	3 685	2 961	2 776	2 737
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 202	-869	207	-6	303
Soliditet, %	50	52	53	52	51

**Upplysningar vid förlust**

Årets negativa resultat beror främst på höga räntekostnader samt underhållskostnader för byte av fasad efter vattenskada. För att få mer pengar och frigöra kapital planerar styrelsen att ombilda hyresrätterna till bostadsrätter.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	38 255 520	0	0	38 255 520
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	380 364	0	298 000	678 364
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>38 635 884</b>	<b>0</b>	<b>298 000</b>	<b>38 933 884</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	557 657	-868 973	-298 000	-609 316
Årets resultat, kr	-868 973	868 973	-2 202 127	-2 202 127
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-311 316</b>	<b>0</b>	<b>-2 500 127</b>	<b>-2 811 443</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>38 324 568</b>	<b>0</b>	<b>-2 202 127</b>	<b>36 122 441</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 298 000 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	-311 316
Årets resultat, kr	-2 202 127
Reservation till underhållsfond, kr	-298 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 811 443</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-2 811 443</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	3 688 470	3 684 796
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 816	24 483
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 714 286</b>	<b>3 709 279</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 306 561	-2 479 869
Övriga externa kostnader	Not 5	-46 378	-51 716
Personalkostnader	Not 6	-105 603	-110 668
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-502 320	-502 320
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 960 862</b>	<b>-3 144 573</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 246 577</b>	<b>564 706</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 972	33 170
Räntekostnader och liknande resultatposter		-961 523	-1 466 849
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-955 551</b>	<b>-1 433 679</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 202 127</b>	<b>-868 973</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 202 127</b>	<b>-868 973</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 202 127</b>	<b>-868 973</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	71 699 046	72 198 000
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	18 233	21 599
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>71 717 279</b>	<b>72 219 599</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>71 717 279</b>	<b>72 219 599</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	988 423	636 709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	33 771	75 614
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 022 195</b>	<b>712 323</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	700 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>0</b>	<b>700 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	0	362 402
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>0</b>	<b>362 402</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**1 022 195** **1 774 725**

### Summa Tillgångar

**72 739 474** **73 994 324**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	38 255 520	38 255 520
Fond för yttre underhåll	678 364	380 364
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>38 933 884</b>	<b>38 635 884</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-609 316	557 657
Årets resultat	-2 202 127	-868 973
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-2 811 443</b>	<b>-311 316</b>

### Summa Eget kapital

**36 122 441 38 324 568**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	0
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		35 488 530	34 288 530
Leverantörsskulder		342 779	624 287
Skatteskulder	Not 14	246 968	249 383
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	55 378	55 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	483 378	451 718
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>36 617 033</b>	<b>35 669 755</b>

### Summa Skulder

**36 617 033 35 669 755**

### Summa Eget kapital och skulder

**72 739 474 73 994 324**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 246 577	564 706
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	502 320	502 320
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>502 320</b>	<b>502 320</b>
Erhållen ränta	7 841	33 576
Erlagd ränta	-955 687	-1 478 467
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 692 102</b>	<b>-377 865</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	41 343	22 512
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-258 559	487 711
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-217 216</b>	<b>510 223</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 909 318</b>	<b>132 358</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 200 000	-300 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 200 000</b>	<b>-300 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-709 318</b>	<b>-167 642</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 697 219</b>	<b>1 864 861</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>987 901</b>	<b>1 697 219</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år.

Mark skrivs inte av.

**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 0 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. Förenklad visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelat	3 181 490	3 184 176
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	129 489	147 493
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	64 750	68 400
	Hyror bostäder	6 400	0
	Hyror lokaler	286 464	300 084
	Hyror förbrukningsbaserad	12 494	0
	Hyror informationsöverföring	3 000	0
	Hyror övrigt	2 400	8 100
	Övriga primära intäkter	8 383	29 385
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 694 870</b>	<b>3 737 638</b>
	Hysesbortfall	-6 400	-52 842
	<i>Summa</i>	<b>-6 400</b>	<b>-52 842</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 688 470</b>	<b>3 684 796</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	25 816	24 483
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	25 816	24 483
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-447 479	-399 045
	Snö och halk-bekämpning	-3 723	-4 553
	Reparationer	-2 644 926	-83 825
	Planerat underhåll	0	-626 363
	Försäkringsskador	0	-235 059
	El	-220 536	-243 826
	Uppvärmning	-437 003	-418 119
	Vatten	-97 645	-74 553
	Sophämtning	-81 686	-105 535
	Fastighetsförsäkring	-55 642	-51 553
	Kabel-TV och bredband	-132 045	-95 143
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-121 108	-125 860
	Övriga driftkostnader	-64 767	-16 436
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 306 561	-2 479 869
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-3 805	-20 068
	Extern revision	-2 545	-16 062
	Konsultkostnader	-17 500	0
	Medlemsavgifter	-11 977	0
	Föreningsverksamhet	-8 522	-11 117
	Övriga förvaltningskostnader	-2 030	-4 468
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-46 378	-51 716

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-89 200	-87 750
	Sociala avgifter	-16 403	-22 918
	<b>Summa Personalkostnader</b>	<b>-105 603</b>	<b>-110 668</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-498 954	-498 954
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 366	-3 366
	<b>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-502 320</b>	<b>-502 320</b>
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 275 780	56 275 780
	Ingående anskaffningsvärde mark	23 500 000	23 500 000
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>79 775 780</b>	<b>79 775 780</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 577 780	-7 078 826
	Årets avskrivningar	-498 954	-498 954
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 076 734</b>	<b>-7 577 780</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>71 699 046</b>	<b>72 198 000</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	69 000 000	63 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 785 000	2 701 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 000 000	24 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	499 000	594 000
	<b>Summa</b>	<b>92 284 000</b>	<b>90 495 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	40 944 000	40 944 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>40 944 000</b>	<b>40 944 000</b>

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	33 661	33 661
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>33 661</b>	<b>33 661</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 062	-8 696
	Årets avskrivningar	-3 366	-3 366
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-15 428</b>	<b>-12 062</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>18 233</b>	<b>21 599</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	987 901	634 818
	Övriga fordringar	522	1 891
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>988 423</b>	<b>636 709</b>
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	1 869
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 771	73 745
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>33 771</b>	<b>75 614</b>
Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SEB	0	362 402
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>0</b>	<b>362 402</b>

**Not 13 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>
SEB	2,36%	2026-12-28	1 500 000	0
SEB	2,35%	2026-12-28	9 172 130	0
SEB	2,35%	2026-12-28	24 816 400	300 000
			<b>35 488 530</b>	<b>300 000</b>

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	35 488 530
Kortfristig del	35 488 530
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	300 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,35%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 14 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	246 968	249 383
<i>Summa Skatteskulder</i>	<b>246 968</b>	<b>249 383</b>

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	8 433	5 264
Källskatt	43 160	46 609
Övriga kortfristiga skulder	3 785	3 965
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>55 378</b>	<b>55 838</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	292 792	258 383
Upplupna räntekostnader	7 200	1 364
Övriga upplupna kostnader	183 386	191 971
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>483 378</b>	<b>451 718</b>

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen: Linköping, 2026-05-05.

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 Brf Kristina i Linköping, org.nr. 769614-5650

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kristina i Linköping 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 31/12 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 (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

#### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 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.

# 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 Brf Kristina i Linköping 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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.

## 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Kristina i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577365065**

### Christer Gustavsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 20:02:14



### Leif Holmberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 14:23:57



### Daniel Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 17:38:09



### Tommy Dettervik

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 11:08:17



### William Edlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 13:00:16



### Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 20:57:02



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Kristina i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578395486**

### Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 20:56:51



# 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.