



Årsredovisning 2025

HSB Brf Teatern i Linköping

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Teatern i Linköping med säte i Linköping org.nr. 769628-3931 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ombudsmannen 46	2017-01-01	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 113
52	garageplatser	1 422
3	p-platser	0
Totalt 110 objekt		5 535

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 23 st 2 rok, 14 st 3 rok, 16 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Linköping Ombudsmannen GA:7	G:A	717917-9549	24 %	Innergård med grönyta, Lekplatser, Gångvägar mm
Linköping Ombudsmannen GA:6	G:A	717917-9549	16,67 %	Bullerplank
Linköping Ombudsmannen S:1	Samfällighet	717917-9549	16,67 %	Park
Linköping Ombudsmannen S:2	Samfällighet	717917-9549	20 %	Bostadsanknuten rekreation och parkering

Totalt 4 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars Sjöberg	Ordförande	2022-06-07
Håkan Malmgren	Ledamot	2025-05-29
Per-Arne Wåhlberg	Ledamot	2024-01-01
Peter Palmgren	Ledamot	2018-05-12
Björn Axelson	Ledamot	2018-05-12
Zenaida Hadzimahovic	Ledamot	2018-05-12
Karl Skagerström	Ledamot	2018-05-22
Johnny Lind	Ledamot	2021-06-09
Oscar Svensson	Ledamot	2022-06-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Palmgren, Björn Axelsson, Zenaida Hadzimahovic, Karl Skagerström och Oskar Svensson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Sjöberg, Peter Palmgren, Björn Axelson och Johnny Lind.

Revisorer har varit: Håkan Frank vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Van Carl Nguyen (sammankallande) samt Sabina Ring, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår vatten, el, värme, fjärrvärme och sophantering. Vatten och el debiteras separat utifrån individuellt uppmätt förbrukning (IMD). Föreningen har även gemensamt avtal för bredband och tv, vilket 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 2025-12-09.

Föreningen har under året gjort en extra amortering på 300 000 kronor i samband med omsättning av ett av lånen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2023: Trapphus med mera bättringsmålats som ett led i 5-årsbesiktningen som genomfördes tidigare under året.

Kvarstående anmärkningar i ett antal lägenheter har också åtgärdats.

2024: Utökning av antal ladduttag i garaget.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 3 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Utvändiga målningsarbeten.
2027	Inga större planerade underhåll.
2028	Inga större planerade underhåll.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 14 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	212	210	224	167	194
Skuldsättning, kr/kvm	5 226	5 317	5 533	6 330	6 421
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 033	7 156	7 446	8 519	8 641
Räntekänslighet, %	9	9	12	14	14
Energikostnad, kr/kvm	116	105	104	122	101
Årsavgifter, kr/kvm	825	799	627	608	608
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	86	76	78	78
Totala intäkter, kr/kvm	715	691	611	577	538
Nettoomsättning, tkr	3 919	3 788	3 284	3 181	3 173
Resultat efter finansiella poster, tkr	-799	-933	-730	-1 064	-897
Soliditet, %	81	81	80	78	78

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader. Ett negativt resultat är väntat under fler år framöver då föreningen är relativt nybyggd och därmed inledningsvis kommer att ha höga kostnader för avskrivning. Kostnaderna för avskrivning har inverkan på föreningens resultat men påverkar inte föreningens kassaflöde.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 180 329 kr. Föreningen har under årets armorerat av 500 000 kr på sina lån, vilket gör att det totala kassaflödet för 2025 landar på 696 294 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 212 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt bibehålla ett gott sparande i föreningen har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3% från 2026-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	121 262 000	0	0	121 262 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	12 488 000	0	0	12 488 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	600 226	0	99 222	699 448
S:a bundet eget kapital, kr	134 350 226	0	99 222	134 449 448
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 410 908	-932 717	-99 222	-7 442 848
Årets resultat, kr	-932 717	932 717	-798 811	-798 811
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 343 625	0	-898 033	-8 241 659
S:a eget kapital, kr	127 006 601	0	-798 811	126 207 789

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 107 000 kr samt ianspråktagande skett med 7 778 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	-7 343 625
Årets resultat, kr	-798 811
Reservation till underhållsfond, kr	-107 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	7 778
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 241 658

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-8 241 658

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	3 918 823	3 787 695
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 537	35 528
Summa Rörelseintäkter		3 955 360	3 823 223
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 161 913	-1 946 019
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 388	-76 533
Personalkostnader	Not 6	-35 166	-54 962
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 965 041	-1 959 887
Summa Rörelsekostnader		-4 245 508	-4 037 401
Rörelseresultat		-290 148	-214 178
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 572	28 827
Räntekostnader och liknande resultatposter		-525 235	-747 366
Summa Finansiella poster		-508 663	-718 539
Resultat efter finansiella poster		-798 811	-932 717
Resultat före skatt		-798 811	-932 717
Årets resultat		-798 811	-932 717

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	153 598 048	155 552 710
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	108 731	41 800
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	193 275
Summa Materiella anläggningstillgångar		153 706 779	155 787 785

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

153 707 279 155 788 285

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 470	0
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		0	1 680
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 309 228	794 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	94 879	90 452
Summa Kortfristiga fordringar		1 405 576	886 800

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	700 000	500 000
Summa Kortfristiga placeringar		700 000	500 000

Summa Omsättningstillgångar

2 105 576 1 386 800

Summa Tillgångar

155 812 855 157 175 085

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	133 750 000	133 750 000
Fond för yttre underhåll	699 448	600 226
Summa Bundet eget kapital	134 449 448	134 350 226

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 442 848	-6 410 908
Årets resultat	-798 811	-932 717
Summa Ansamlad förlust	-8 241 659	-7 343 625

Summa Eget kapital

126 207 789 127 006 601

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 213 500	13 513 500
Summa Långfristiga skulder		15 213 500	13 513 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 713 500	15 913 500
Leverantörsskulder		229 812	224 619
Skatteskulder	Not 16	63 794	58 176
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	5 258	49 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	379 202	408 941
Summa Kortfristiga skulder		14 391 566	16 654 984

Summa Skulder

29 605 066 30 168 484

Summa Eget kapital och skulder

155 812 855 157 175 085

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-290 148	-214 178
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 965 041	1 959 887
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 965 041	1 959 887
Erhållen ränta	16 485	29 168
Erlagd ränta	-507 895	-751 860
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 183 483	1 023 017
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-22 396	58 755
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-80 758	-9 564
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-103 154	49 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 080 329	1 072 208
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	115 965	-193 275
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	115 965	-193 275
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-1 200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-1 200 000
Årets kassaflöde	696 294	-321 067
Likvida medel vid årets början	1 287 216	1 608 283
Likvida medel vid årets slut	1 983 510	1 287 216

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:	10-20 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	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. 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
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 127 116	3 065 760
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	264 241	219 152
	Hyror garage och parkeringsplatser	460 836	456 036
	Hyror förbrukningsbaserad	23 097	24 478
	Hyror övrigt	11 400	5 250
	Övriga primära intäkter	32 133	17 019
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 918 823	3 787 695
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 918 823	3 787 695
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	36 537	35 528
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	36 537	35 528
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-811 416	-683 042
	Snö och halk-bekämpning	-6 804	-2 720
	Reparationer	-167 953	-30 403
	Planerat underhåll	-7 778	-136 304
	Försäkringsskador	-19 143	0
	El	-267 960	-229 485
	Uppvärmning	-284 410	-264 522
	Vatten	-91 380	-87 088
	Sophämtning	-109 779	-112 466
	Fastighetsförsäkring	-76 372	-78 740
	Kabel-TV och bredband	-159 553	-162 405
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-35 820	-29 400
	Övriga driftkostnader	-123 546	-129 443
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 161 913	-1 946 019

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-150	-13 226
	Administrationskostnader	-21 598	-12 030
	Extern revision	-14 891	-14 262
	Medlemsavgifter	-26 000	-22 000
	Föreningsverksamhet	-18 740	-10 179
	Övriga förvaltningskostnader	-2 009	-4 836
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-83 388	-76 533

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-30 800	-40 500
	Revisionsarvode	-1 800	-1 900
	Övriga arvoden	0	-1 600
	Sociala avgifter	-2 566	-10 502
	Övriga personalkostnader	0	-460
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-35 166	-54 962

Arvodena för 2025 är lägre redovisat än faktiska arvoden, detta på grund av att det legat för mycket uppboktat som upplupet. För att komma till rätta med detta redovisas därför utfallet lägre.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 954 662	-1 954 662
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-10 379	-5 225
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 965 041	-1 959 887

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	133 424 000	133 424 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	36 300 000	36 300 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	169 724 000	169 724 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 171 290	-12 216 628
	Årets avskrivningar	-1 954 662	-1 954 662
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-16 125 952	-14 171 290
	Utgående redovisat värde	153 598 048	155 552 710
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	95 000 000	89 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 582 000	2 940 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 800 000	16 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	114 382 000	108 740 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	39 284 000	39 284 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	39 284 000	39 284 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	52 250	52 250
	Omklassificering från pågående investering	77 310	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	129 560	52 250
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 450	-5 225
	Årets avskrivningar	-10 379	-5 225
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-20 829	-10 450
	Utgående redovisat värde	108 731	41 800

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	193 275	0
	Bidrag och investeringsmoms	-115 965	193 275
	Omklassificering till teknisk anläggning, Not 9	-77 310	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	193 275
	Pågående investering avser laddstolpar från 2024 som legat som pågåene då föreningen inväntat bidrag från Naturvårdsverket. Årets investering avser bidrag från Naturvårdsverket á 77 310 kr samt avdrag för investeringsmoms á 38 655 kr. Totalt att aktivera för laddstolparna blir 77 310 kr.		
Not 11	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>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 283 510	787 216
	Övriga fordringar	25 718	7 452
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 309 228	794 668
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 859	1 772
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 020	88 680
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	94 879	90 452
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	700 000	500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	700 000	500 000

Not 15 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>
Nordea	2,89%	2026-12-16	13 513 500	200 000
Nordea	2,95%	2028-12-20	15 413 500	200 000
			28 927 000	400 000

Långfristig del	15 213 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	13 513 500
Kortfristig del	13 713 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	400 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,92%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	63 794	58 176
<i>Summa Skatteskulder</i>	63 794	58 176

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	22 114
Övriga kortfristiga skulder	5 258	27 634
<i>Summa Övriga skulder</i>	5 258	49 748

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	287 634	318 713
Upplupna räntekostnader	18 768	1 428
Övriga upplupna kostnader	72 800	88 800
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	379 202	408 941

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen: Linköping 2026-04-15.

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 Teatern i Linköping, org.nr. 769628-3931

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Teatern 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 Teatern 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 ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 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

Håkan Frank
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Teatern i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576076964**

Lars Anders Sjöberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 15:21:21



Oscar Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 10:36:06



Håkan Malmgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 17:46:37



Peter Palmgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 13:02:13



Björn Axelson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 22:09:07



Per-Arne Wählberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 20:34:54



Karl Skagerström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 10:27:58



Johnny Lind

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 13:51:11



Zenaida Hadzimahovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 11:59:00



Håkan Frank

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 18:22:37



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 10:13:43



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Teatern i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 092221155575760785**

Håkan Frank

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 18:11:05



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 10:12:57



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.