



Årsredovisning 2025

HSB bnf Berga i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Berga i Linköping med säte i Linköping org.nr. 722000-1197 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Labyrinten 1	1963-01-01	1963
Labyrinten 2	1963-01-01	1963
Labyrinten 3	1963-01-01	1963
Ledfyren 1	1963-01-01	1963

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
145	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 370
107	p-platser	0
69	garageplatser	0

Totalt 321 objekt **9 370**

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 45 st 2 rok, 62 st 3 rok, 11 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Lundberg	Ordförande	2020-09-18	
Rolf Ö Johansson	Ledamot		2025-06-06
Bengt Windolf	Ledamot	2020-09-18	
Monica Möller-Nordh	Ledamot	2017-11-21	
Bo Forkman	Ledamot	2025-06-06	
Mikaela Lindholm	Ledamot	2025-06-06	
Andreas Hilding	Ledamot	2018-06-04	
William D'Hersigny	Ledamot	2025-06-06	
Sören Brandt	Suppleant		2025-06-06
Camilla Bekkhus	Suppleant		2025-06-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Lundberg, Bengt Windolf och Bo Forkman

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Windolf, Monica Möller-Nordh, Peter Lundberg och William D'Hersigny.

Revisorer har varit: Rebecka Zhang Mc Neill med Kjell Erik Eriksson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Eva Larsson (sammankallande), Inger Liliegård Windolf samt Camilla Bekkhus, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 42 st röstberättigade medlemmar.

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.

Föreningen har sedan tidigare IMD (Individuell mätning och debitering) gällande el som debiteras separat på avin utifrån förbrukning. I årsavgiften ingår värme, vatten och sophantering. Föreningen har även ett teckat gemensamt avtal för tv.

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 2025-06-11.

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

Införande av robotklippning av våra gräsmattor.
Utbyte av 9 st insamlingsenheter för IMD p.g.a. nedsläckning av 2 G och 3 G näten.
Galler monterade för fönstren i källardörrarna.
Asfaltering av garageinfarterna.

Utbyte av belysningen i garaget samt nya hänvisningsskyltar.

Föreningens största leverantör är HSB.

Totalt under året 2025 uppgår köpta tjänster till 1 089 tkr.

Solcellsanläggningen har under 2025 producerat:

Total produktion: 156 685 kWh

Överskott, såld solel: 99 151 kWh

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Igångsättning av solcellsanläggningar på 4 hus.
2023	Omläggning av stenplattorna utanför loftgångshusen - byte av takpapp på fyra hus- installation av solceller på 4 hus.
2021	Byte av buskar utanför Lillgårdsgatan 33-35. Ommålning av miljöhusen samt två betonghus.
2020	Byte av buskar utanför Lillgårdsgatan 1-5.
2019	Införande av gemensamhetsel samt installation av temperaturgivare. Utbyte av värmekulvert mellan Lillgårdsgatan 21-23. Tilläggsisolering av samtliga vindar. Byte av buskar utanför Lillgårdsgatan 15-21. Beskärning av de flesta träden och fällning av fyra stycken.
2018	Energideklaration
2017	Utbyte av armaturer på stolpar samt fasader till LED. Lagning av källartrappor.
2016	Breddning och målning av parkering och garageplatser.
2015	Fönsterbyte
2005	Stambyte

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

Årtal	Åtgärd
2026	Relining av rören under bottenplattan (framflyttat från 2025 efter filmning av rör) - byte av värmecentral. Fortsatt arbete med belysningsförbättringar. Målning av ett antal balkong- och loftgångstak.
2027	Renovering av parkeringsdäcket.
2028	Isolering av taket i garaget.
2029	Byte av takpapp på 5 hus.
2030	Byte av värmekulvert, ev. dränering, målning av balkongtak efter behov

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 180 och under året har det tillkommit 14 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 180.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	310	233	226	176	176
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 874	1 913	1 951	1 989	2 028
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	182	185	177	193	178
Årsavgifter, kr/kvm	726	690	618	578	561
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	91	82	83	85
Totala intäkter, kr/kvm	808	759	750	698	658
Nettoomsättning, tkr	7 344	6 993	6 840	6 297	6 081
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 739	1 503	1 369	932	697
Soliditet, %	42	39	35	32	29

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	902 080	0	0	902 080
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 946 451	0	-46 388	3 900 063
S:a bundet eget kapital, kr	4 848 531	0	-46 388	4 802 143
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 170 592	1 503 409	46 388	7 720 389
Årets resultat, kr	1 503 409	-1 503 409	1 738 916	1 738 916
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 674 001	0	1 785 304	9 459 305
S:a eget kapital, kr	12 522 532	0	1 738 916	14 261 448

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 252 000 kr samt ianspråktagande skett med 298 388 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	7 674 001
Årets resultat, kr	1 738 916
Reservation till underhållsfond, kr	-252 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	298 388
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 459 305

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 459 305

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	7 343 510	6 993 149
Övriga rörelseintäkter	Not 3	229 817	123 155
Summa Rörelseintäkter		7 573 327	7 116 304
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 523 644	-4 541 225
Övriga externa kostnader	Not 5	-184 366	-153 165
Personalkostnader	Not 6	-82 558	-72 212
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-869 362	-595 004
Övriga rörelsekostnader		-23 350	0
Summa Rörelsekostnader		-5 683 281	-5 361 607
Rörelseresultat		1 890 047	1 754 697
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		204 595	195 536
Räntekostnader och liknande resultatposter		-355 726	-446 824
Summa Finansiella poster		-151 131	-251 288
Resultat efter finansiella poster		1 738 916	1 503 409
Resultat före skatt		1 738 916	1 503 409
Årets resultat		1 738 916	1 503 409



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	22 522 539	18 634 142
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	461 341	596 367
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	5 179 616
Summa Materiella anläggningstillgångar		22 983 880	24 410 125

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar		22 984 380	24 410 625
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		62	-6 012
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		0	5 380
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 268 892	1 781 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	231 192	214 452
Summa Kortfristiga fordringar		2 500 146	1 995 705

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		8 350 000	6 100 000
Summa Kortfristiga placeringar		8 350 000	6 100 000

Summa Omsättningstillgångar		10 850 146	8 095 705
-----------------------------	--	------------	-----------

Summa Tillgångar		33 834 526	32 506 330
------------------	--	------------	------------



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	902 080	902 080
Fond för yttre underhåll	3 900 063	3 946 451
Summa Bundet eget kapital	4 802 143	4 848 531

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 720 389	6 170 592
Årets resultat	1 738 916	1 503 409
Summa Fritt eget kapital	9 459 304	7 674 001

Summa Eget kapital	14 261 447	12 522 532
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 200 000	6 305 000
Summa Långfristiga skulder		12 200 000	6 305 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 360 000	11 615 000
Leverantörsskulder		603 142	563 400
Skatteskulder	Not 15	15 805	50 024
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	731 880	794 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	662 252	656 332
Summa Kortfristiga skulder		7 373 078	13 678 799

Summa Skulder		19 573 078	19 983 799
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		33 834 526	32 506 330
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 890 047	1 754 697
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	869 362	595 004
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	869 362	595 004
Erhållen ränta	200 839	192 639
Erlagd ränta	-388 294	-397 216
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 571 954	2 145 125
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-577 948	212 650
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-18 152	-278 864
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-596 100	-66 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 975 853	2 078 911
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	556 883	-1 096 034
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	556 883	-1 096 034
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-360 000	-360 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-360 000	-360 000
Årets kassaflöde	2 172 737	622 877
Likvida medel vid årets början	7 874 111	7 251 234
Likvida medel vid årets slut	10 046 847	7 874 111



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:	00-120 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	6 449 544	6 142 332
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	356 727	326 889
	Hyror lokaler	39 941	31 760
	Hyror garage och parkeringsplatser	436 757	448 304
	Övriga primära intäkter	60 541	43 864
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 343 510	6 993 149
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 343 510	6 993 149
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	70 597	47 169
	Övriga sekundära intäkter	159 220	75 986
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	229 817	123 155
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-994 091	-1 427 211
	Snö och halk-bekämpning	-56 789	-66 341
	Reparationer	-260 117	-253 207
	Planerat underhåll	-298 388	-86 909
	Försäkringsskador	-112 206	-50 317
	El	-427 119	-450 209
	Uppvärmning	-1 109 205	-1 043 262
	Vatten	-254 971	-235 782
	Sophämtning	-259 537	-221 873
	Fastighetsförsäkring	-179 236	-164 208
	Kabel-TV och bredband	-68 872	-80 269
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-290 310	-278 190
	Övriga driftkostnader	-212 803	-183 447
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 523 644	-4 541 225

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	-41 391	-23 421
	Administrationskostnader	-39 492	-27 487
	Extern revision	-18 375	-21 000
	Medlemsavgifter	-62 000	-58 000
	Föreningsverksamhet	-20 441	-20 705
	Övriga förvaltningskostnader	-2 668	-2 551
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-184 366	-153 165
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-60 000	-55 000
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-4 500	-3 000
	Sociala avgifter	-15 058	-11 212
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-82 558	-72 212
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	-734 336	-459 978
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-135 026	-135 026
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-869 362	-595 004

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 935 147	30 935 147
	Ingående anskaffningsvärde mark	436 502	436 502
	Årets försäljningar/utrangeringar	-70 200	0
	Omklassificeringar	4 646 084	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	35 947 533	31 371 649
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 737 507	-12 277 529
	Årets avskrivningar	-734 336	-459 978
	Omklassificeringar	46 850	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 424 993	-12 737 507
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 522 540	18 634 142
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	95 000 000	82 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 537 000	1 496 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	35 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 496 000	2 688 000
	<i>Summa</i>	134 033 000	123 184 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	20 395 000	20 395 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	20 395 000	20 395 000

Aktivering av investering av solceller och byte av takpapp.

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 350 264	1 350 264
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 350 264	1 350 264
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-753 896	-618 870
	Årets avskrivningar	-135 026	-135 026
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-888 923	-753 896
	<i>Utgående redovisat värde</i>	461 341	596 367

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	5 179 616	4 083 582
Årets förändring	-533 532	1 096 034
Omklassificering till byggnad	-4 646 084	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	5 179 616

Investeringen avser installation av solceller och byte av takpapp. Samtliga solcellsanläggningar var driftsatta sommaren 2024. Aktivering först 2025 då föreningen inväntade en faktura för projektledning samt produktionssiffror för att kunna beräkna investeringsmoms att dra av för solcellerna. Kostnaden för projektledningen var 13 288 kr och invetseringsmomsen uppgift efter bräkning till 546820 kr. Detta medför att årets förändring landar på en minskning med 533 532 kr.

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 696 847	1 774 111
Övriga fordringar	572 045	7 775
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 268 892	1 781 886

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	21 278	17 522
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	209 914	196 930
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	231 192	214 452

Not 14 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>
Stadshypotek	2,71%	2027-12-30	2 055 000	180 000
Stadshypotek	2,73%	2027-10-30	1 305 000	180 000
Stadshypotek	2,74%	2027-12-30	4 000 000	0
Swedbank Hypotek	0,97%	2026-02-25	5 000 000	0
Swedbank Hypotek	2,81%	2028-11-10	5 200 000	0
			17 560 000	360 000

Långfristig del	12 200 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	360 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 000 000
Kortfristig del	5 360 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	360 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 440 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,25%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	15 805	50 024
<i>Summa Skatteskulder</i>	15 805	50 024

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	6 430
Källskatt	32 470	29 512
Inre fond	691 445	746 988
Övriga kortfristiga skulder	7 965	11 113
<i>Summa Övriga skulder</i>	731 880	794 043

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	613 759	575 771
Upplupna räntekostnader	29 993	62 561
Övriga upplupna kostnader	18 500	18 000
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	662 252	656 332

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen: Linköping 2026-03-25.

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 Berga i Linköping, org.nr. 722000-1197

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Berga 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, förfälskning, 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 Berga 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

Rebecka Zhang Mc Neill
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Peter Lundberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 16:21:03



Bo Forkman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 12:20:53



Bengt Windolf

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 17:36:12



Andreas Hilding

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 15:31:17



Mikaela Lindholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 12:26:02



William D'Hersigny

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 16:10:09



Monica Nord

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 17:31:35



Rebecka Zhang Mc Neill

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 18:09:06



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 21:53:54



Revisionsberättelse 2025

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

Rebecka Zhang Mc Neill

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 18:08:10



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 21:53:24



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.