



Årsredovisning 2025

HSB brf Lingham i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Lingham i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-6101 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gällstad 1:150	1983-01-01	1983
Gällstad 1:151	1983-01-01	1983

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	p-platser	0
65	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 019
Totalt 94 objekt		6 019

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 19 st 3 rok, 27 st 4 rok, 9 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Maria Tunred	Ordförande	2024-12-09	2025-05-16
Maria Tunred	Ledamot	2025-05-16	
Jasmine Arkstål	Ordförande	2025-05-16	
Maj-Britt Alström	Ledamot		
Jaan Gustafson	Ledamot	2025-05-16	
Conny Allert	Ledamot	2024-12-09	2025-05-16
Karl-Johan Styrenius	Ledamot		
Michaela Nylund	Ledamot		
Fredric Norrby	Ledamot	2025-05-16	
Kim Limedahl Wisting	Ledamot	2024-12-09	2025-05-16
Emma Carmesten	Ledamot	2023-10-02	2025-05-16
Amanda Carlsson	Ledamot	2025-05-16	
Pia Österlind	Suppleant	2024-06-27	2025-05-16
Fredrik Östergren	Suppleant	2023-10-02	2025-05-16
Christian Syk	Suppleant	2023-10-02	2025-05-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jaan Gustafson och Michaela Nylund.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maj-Britt Alström, Maria Tunred, Michaela Nylund och Jasmine Arkstål.

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

Valberedning har varit: Thomas Johansson (sammankallande), Liselott Berglund samt Sofia Allert, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.
Föreningen har gemensamt avtal för vatten som ingår i årsavgiften. Föreningen har också gemensamat avtal för tv/bredband som debiteras separat.

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.

Under verksamhetsåret har styrelsen arbetat med:

- Föreningen antog de nya normalstadgarna för bostadsrättsföreningar inom HSB på årsstämman i maj 2025.
- Installation av 16 laddstationer för elbilar, i drift oktober 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Installation av laddstolpar
2023	Byte av ytterdörrar med trycke samt renovering och målning av förråd samt garage
2021	Byte av lås på entrédörrarna
2020	Byte av förrådsdörrar samt målning av en del fönster på nedre gården
2019	Ettapp 2 av takbyte och brandcellsindelning
2018	Ettapp 1 av takbyte och brandcellsindelning

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

Årtal	Åtgärd
2026	Renovering av vicevärdskontor till övernattningslägenhet
2027	Byte av mjukfogar
2027	Byte av fönster, fönsterdörrar samt skärmplank
2027	Byte av fönster, fönsterdörrar samt målning av gavlar och vindskivor
2027	Byte av skärmplank mellan uteplatser
2027	Målning av träpanel och vindskivor
2028	Byte av tak på garage
2028	Källare/Garage 1-8, byte elinstall. kompaktlysrör
2029	Byte av stuprör garage 1-8
2029	Målning förrådsdörrar
2030	Renovering invändigt i gemensamhetslokal

Under året 2025 gjordes en 3-års besiktning gällande underhåll. Utifrån besikningen uppdaterades underhållsplanen och den ligger till grund för styrelsens bedömning av kommande underhåll. Fönsterbyte har flyttats fram till 2026-2027. Detta kommer att medföra en betydande kostnad.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97 och under året har det tillkommit 12 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 98.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	240	213	209	203	280
Skuldsättning, kr/kvm	4 047	4 092	4 136	4 180	4 217
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 047	4 092	4 136	4 180	4 217
Räntekänslighet, %	5	6	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	53	49	49	61	48
Årsavgifter, kr/kvm	789	741	612	556	556
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	92	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	801	751	666	599	598
Nettoomsättning, tkr	4 793	4 504	3 962	3 604	3 602
Resultat efter finansiella poster, tkr	396	372	238	365	615
Soliditet, %	23	22	20	20	19

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	1 262 997	0	0	1 262 997
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	187 791	0	-43 627	144 164
S:a bundet eget kapital, kr	1 450 788	0	-43 627	1 407 161
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 243 599	372 463	43 627	5 659 689
Årets resultat, kr	372 463	-372 463	395 555	395 555
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 616 062	0	439 182	6 055 244
S:a eget kapital, kr	7 066 850	0	395 555	7 462 405

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 276 000 kr samt ianspråktagande skett med 319 627 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	5 616 062
Årets resultat, kr	395 555
Reservation till underhållsfond, kr	-276 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	319 627
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 055 244

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 055 244

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 793 113	4 504 334
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 712	14 046
Summa Rörelseintäkter		4 822 825	4 518 380
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 694 421	-2 282 806
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 892	-107 897
Personalkostnader	Not 6	-89 414	-84 098
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-727 680	-727 680
Summa Rörelsekostnader		-3 625 408	-3 202 480
Rörelseresultat		1 197 417	1 315 900
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 759	58 297
Räntekostnader och liknande resultatposter		-843 621	-1 001 734
Summa Finansiella poster		-801 862	-943 437
Resultat efter finansiella poster		395 555	372 463
Resultat före skatt		395 555	372 463
Årets resultat		395 555	372 463



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	28 629 643	29 350 231
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	179 754	186 846
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	524 276	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		29 333 673	29 537 077
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		29 334 173	29 537 577
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 313
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		8 554	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 793 949	1 526 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	179 091	175 057
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 981 594	1 702 914
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 500 000	1 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	1 500 000
Summa Omsättningstillgångar		3 481 594	3 202 914
Summa Tillgångar		32 815 767	32 740 491

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 262 997	1 262 997
Fond för yttre underhåll	144 164	187 791
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	1 407 161	1 450 788
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 659 689	5 243 599
Årets resultat	395 555	372 463
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	6 055 244	5 616 062
Summa Eget kapital	7 462 405	7 066 850

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1512 041 076	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	12 041 076	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	12 320 615	24 626 919
Leverantörsskulder	117 600	174 418
Skatteskulder	Not 1674 054	38 369
Övriga kortfristiga skulder	Not 17275 554	299 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18524 464	534 758
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	13 312 286	25 673 641
Summa Skulder	25 353 362	25 673 641
Summa Eget kapital och skulder	32 815 767	32 740 491



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 197 417	1 315 900
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	727 680	727 680
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	727 680	727 680
Erhållen ränta	42 638	59 168
Erlagd ränta	-888 564	-1 002 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 079 171	1 100 745
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-27 031	34 351
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-10 107	-408 548
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-37 139	-374 197
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 042 033	726 548
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-524 276	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-524 276	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-265 228	-265 228
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-265 228	-265 228
Årets kassaflöde	252 528	461 320
Likvida medel vid årets början	2 999 307	2 537 987
Likvida medel vid årets slut	3 251 835	2 999 307

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:	30 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	21 296 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	4 532 700	4 235 976
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	0	12 411
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	214 500	214 500
	Hyrer garage och parkeringsplatser	63 000	63 000
	Övriga primära intäkter	19 663	14 847
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 829 863	4 540 734
	Hysesbortfall	-36 750	-36 400
	<i>Summa</i>	-36 750	-36 400
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 793 113	4 504 334
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	29 712	14 046
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	29 712	14 046
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-323 259	-341 752
	Snö och halk-bekämpning	-33 813	-86 219
	Reparationer	-207 124	-254 450
	Planerat underhåll	-319 627	-181 289
	Försäkringsskador	-296 188	0
	El	-105 415	-98 653
	Vatten	-214 822	-198 749
	Sophämtning	-169 298	-156 502
	Fastighetsförsäkring	-117 143	-110 987
	Kabel-TV och bredband	-215 641	-215 624
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-654 810	-619 125
	Övriga driftkostnader	-37 281	-19 456
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 694 421	-2 282 806

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	-660	-5 516
	Administrationskostnader	-34 531	-42 023
	Extern revision	-17 000	-13 750
	Medlemsavgifter	-30 000	-26 000
	Föreningsverksamhet	-29 416	-13 682
	Övriga förvaltningskostnader	-2 285	-6 926
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-113 892	-107 897
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-58 830	-58 800
	Revisionsarvode	0	-3 000
	Övriga arvoden	-10 700	-5 500
	Sociala avgifter	-19 884	-16 798
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-89 414	-84 098
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	-720 588	-720 588
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 092	-7 092
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-727 680	-727 680

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 388 728	39 388 728
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 444 000	1 444 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	40 832 728	40 832 728
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 482 497	-10 761 909
	Årets avskrivningar	-720 588	-720 588
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 203 085	-11 482 497
	<i>Utgående redovisat värde</i>	28 629 643	29 350 231
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 509 000	57 509 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	48 178 000	48 178 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	105 687 000	105 687 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	27 101 000	27 101 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	27 101 000	27 101 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	212 850	212 850
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	212 850	212 850
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 004	-18 912
	Årets avskrivningar	-7 092	-7 092
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-33 096	-26 004
	<i>Utgående redovisat värde</i>	179 754	186 846

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

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Årets investeringar	524 276	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	524 276	0

Pågående nyanläggningar avser installation av laddstolpar. Beräknad kostnad är ca 210 000 kr inkl bidrag från Naturvårdsverket. Föreningen väntar på bidrag från Naturvårdsverket.

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	1 751 835	1 499 307
Övriga fordringar	42 114	27 237
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 793 949	1 526 544

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	3 125	4 004
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175 966	171 053
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	179 091	175 057

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 500 000	1 500 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 500 000	1 500 000

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>
Stadshypotek	2,51%	2026-10-30	6 428 746	66 100
Stadshypotek	3,02%	2027-03-30	5 743 886	65 456
Stadshypotek	2,79%	2028-10-30	6 428 746	66 100
Stadshypotek	2,75%	2026-03-03	5 760 313	67 572
			24 361 691	265 228
Långfristig del			12 041 076	
Nästa års amortering av långfristig skuld			131 556	
Lån som ska konverteras inom ett år			12 189 059	
Kortfristig del			12 320 615	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			265 228	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 060 912	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,76%	
Finns swap-avtal			Nej	

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

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	74 054	38 369
<i>Summa Skatteskulder</i>	74 054	38 369

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

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	429	0
Inre fond	275 125	299 177
<i>Summa Övriga skulder</i>	275 554	299 177

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	396 782	366 743
Upplupna räntekostnader	111 072	156 015
Övriga upplupna kostnader	16 610	12 000
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	524 464	534 758

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen:
Linköping 2026-04-27

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 Lingham i Linköping, org.nr. 716402-6101

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lingham 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 Linghem 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

Dennis Höijer
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Jasmine Arkstål

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-02 kl. 11:07:53



Jaan Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 19:11:04



Maria Tunred

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 23:51:47



Michaela Nylund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-02 kl. 20:16:48



Karl-Johan Styrenius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 16:54:48



Fredric Norrby

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 18:17:17



Amanda Carlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 20:24:05



Maj-Britt Alström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 11:50:46



Dennis Höijer

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 14:20:43



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 16:18:30



Revisionsberättelse 2025

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

Dennis Höijer

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 14:17:58



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 16:18:08



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.