



Årsredovisning 2025

HSB brf Observatorn i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Observatorn i Linköping med säte i Linköping org.nr. 722000-1130 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 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Observatorn 1	1953-01-01	1953
Ollonborren 4	1953-01-01	1953

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	lokaler (hyresrätt)	396
66	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 690
43	p-platser	0
Totalt 129 objekt		4 086

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 30 st 2 rok, 18 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jimmie Sandin	Ordförande	2024-06-11
Lars Theodorsson	Ledamot	2020-05-16
Carola Bornehav	Ledamot	2025-06-03
Sofie Hoskins	Ledamot	2025-06-03
Annika Pettersson	Ledamot	2023-06-02
Ulrika Östling	Ledamot	2024-01-01
Glädje Karl Olsson	Ledamot	2024-06-11
Alfred Gustaf Liljebladh	Ledamot	2025-06-03
Sofia Liljebladh	Ledamot	2025-06-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Theodorsson, Glädje Karl Olsson och Sofia Liljebladh.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Theodorsson, Jimmie Sandin, Glädje Karl Olsson, Alfred Gustaf Liljebladh och Gustav Jacobsson.

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

Valberedning har varit: Glädje Karl Olsson (sammankallande), Lars Theodorsson, Ulrika Biltinge, Carola Bornehav, Sofie Hoskins, Annika Pettersson, Jimmie Sandin, Alfred Gustaf Liljebladh samt Sofia Liljebladh, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har IMD (Individuell Mätning och Debitering) gällande el som debiteras separat på avin utifrån förbrukning. Föreningen har även ett tecknat gemensamt avtal för vatten, värme, kabel-tv och bredband.

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 relining av alla stammar genomförts. Dessutom har nytt buskage planterats vid parkeringen samt flera av våra träd har hamlats. Förningen har även införskaffat en hjärtstartare som är placerad på ett av husets fasad.

Föreningen har också anordnat flera aktiviteter för medlemmarna, bland annat en glöggrillning vid grillplatsen.



De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Målning av trapphus
2016	Byte entrépartier, byte lås samtliga lägenhetsdörrar och portar
2017	Rep/målning av husgrund. Nytt gym.
2018	Byte av belysning i källare, cykelrum och vindsförråd. Färdigställning gästrum.
2019	Byte tak och takplåt
2020	Montering solceller
2021	Färdigställning grillplats, byte av belysning på p-plats, samt montering av elbilsladdare.
2022	Asfaltering av parkeringsplats samt återställning av skyddsrum
2023	Ommålning av balkonger
2024	Renovering av källartrappor, byte av alla elmätare, byte av insamlingsenheten för värmemängdsmätningen samt Slutföra målning av Balkonger, betongtrappor
2025	Två av sex rökluckor har bytts.
2025	Buskage har planterats vid parkeringen.
2025	Underhåll av träd genom hamling har gjorts på flera av våra träd.
2025	Relining av stammarna i alla hus.
2025	Införskaffat hjärtstartare

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

Årtal	Åtgärd
2027	Utbyte av vissa rökluckor
2028	Dörrbyten, tvättstugor
2028	Uppgradera Låssystem
2028	Utbyte av tvättmaskiner, torktumlare och torkutrustning
2029	Utbyte av vissa rökluckor

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 107.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	184	217	258	2 282	278
Skuldsättning, kr/kvm	2 599	2 155	2 204	2 253	2 682
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 878	2 386	2 441	2 495	2 970
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	250	235	219	197	214
Årsavgifter, kr/kvm	941	911	809	708	708
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	86	87	90
Totala intäkter, kr/kvm	918	889	850	816	790
Nettoomsättning, tkr	3 697	3 592	3 362	3 296	3 204
Resultat efter finansiella poster, tkr	103	-89	-79	193	108
Soliditet, %	37	41	41	41	37

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	119 415	0	0	119 415
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	173 340	0	0	173 340
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	176 325	0	164 267	340 592
S:a bundet eget kapital, kr	469 080	0	164 267	633 347
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 413 994	-89 202	-164 267	6 160 525
Årets resultat, kr	-89 202	89 202	102 795	102 795
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 324 792	0	-61 472	6 263 320
S:a eget kapital, kr	6 793 872	0	102 795	6 896 667

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 241 000 kr samt ianspråktagande skett med 76 733 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	6 324 792
Årets resultat, kr	102 795
Reservation till underhållsfond, kr	-241 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	76 733
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 263 320

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 263 320

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	3 696 667	3 592 133
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 743	40 845
Summa Rörelseintäkter		3 750 410	3 632 978
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 602 746	-2 695 212
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 797	-80 959
Personalkostnader	Not 6	-103 357	-69 885
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-573 891	-562 917
Summa Rörelsekostnader		-3 386 791	-3 408 972
Rörelseresultat		363 619	224 006
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 865	14 379
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 690	-327 587
Summa Finansiella poster		-260 825	-313 208
Resultat efter finansiella poster		102 795	-89 202
Resultat före skatt		102 795	-89 202
Årets resultat		102 795	-89 202

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	13 240 788	13 747 644
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	833 860	900 895
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	2 184 988	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		16 259 636	14 648 539
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		16 260 136	14 649 039

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 470	595
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 622 858	798 963
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	153 068	138 385
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 777 396	937 943
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	300 000	300 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		300 000	300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	501 005	501 005
<i>Summa Kassa och bank</i>		501 005	501 005
Summa Omsättningstillgångar		2 578 401	1 738 949
Summa Tillgångar		18 838 537	16 387 988

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	292 755	292 755
Fond för yttre underhåll	340 592	176 325
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	633 347	469 080
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 160 525	6 413 994
Årets resultat	102 795	-89 202
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	6 263 319	6 324 792
Summa Eget kapital	6 896 666	6 793 872

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	00
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		00
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 620 5208 806 080
Leverantörsskulder		676 037211 752
Skatteskulder		17 26611 252
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	132 562136 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	495 486428 859
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		11 941 8719 594 116
Summa Skulder		11 941 8719 594 116
Summa Eget kapital och skulder		18 838 53716 387 988

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	363 619	224 006
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	573 891	562 917
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	573 891	562 917
Erhållen ränta	8 894	14 553
Erlagd ränta	-253 676	-334 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	692 728	466 825
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	52 944	5 858
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	509 301	-210 272
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	562 245	-204 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 254 974	262 411
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 184 988	-146 286
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 184 988	-146 286
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 814 440	-200 560
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 814 440	-200 560
Årets kassaflöde	884 426	-84 435
Likvida medel vid årets början	1 527 374	1 611 810
Likvida medel vid årets slut	2 411 800	1 527 374

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: 10-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10-30 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	5 547 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	3 347 376	3 249 936
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	125 745	112 801
	Hyror lokaler	88 020	86 970
	Hyror garage och parkeringsplatser	102 700	99 199
	Hyror förbrukningsbaserad	11 420	9 030
	Övriga primära intäkter	21 406	34 197
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 696 667	3 592 133
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 696 667	3 592 133
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	53 743	40 845
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	53 743	40 845
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-555 562	-555 027
	Snö och halk-bekämpning	-8 688	-13 311
	Reparationer	-181 201	-226 948
	Planerat underhåll	-76 733	-411 536
	El	-168 530	-175 880
	Uppvärmning	-702 098	-639 882
	Vatten	-151 708	-144 518
	Sophämtning	-59 243	-84 363
	Fastighetsförsäkring	-82 721	-78 178
	Kabel-TV och bredband	-144 424	-145 427
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-118 334	-112 320
	Övriga driftkostnader	-353 505	-107 822
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 602 746	-2 695 212

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 726	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 203	-1 911
	Administrationskostnader	-46 687	-30 863
	Extern revision	-14 750	-13 500
	Medlemsavgifter	-30 400	-26 400
	Föreningsverksamhet	-9 090	-6 160
	Övriga förvaltningskostnader	-940	-2 124
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-106 797	-80 959
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-74 900	-50 000
	Revisionsarvode	-2 400	-2 100
	Övriga arvoden	-3 600	-2 400
	Sociala avgifter	-22 457	-15 385
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-103 357	-69 885
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	-506 856	-506 857
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-67 035	-56 060
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-573 891	-562 917

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 412 477	24 412 478
	Ingående anskaffningsvärde mark	93 000	93 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	24 505 477	24 505 478
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 757 833	-10 250 977
	Årets avskrivningar	-506 856	-506 857
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 264 689	-10 757 834
	<i>Utgående redovisat värde</i>	13 240 788	13 747 644
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	455 000	474 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 800 000	14 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	50 255 000	57 074 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	17 461 200	17 461 200
	Varav i eget förvar	-390 000	-390 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 071 200	17 071 200
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 187 779	1 041 493
	Årets investeringar	0	146 286
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 187 779	1 187 779
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-286 884	-230 824
	Årets avskrivningar	-67 035	-56 060
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-353 919	-286 884
	<i>Utgående redovisat värde</i>	833 860	900 895

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	2 184 988	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	2 184 988	0
	Pågående nyanläggningar avser relining och kommer vara klart i början på 2026.		
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	1 610 795	726 369
	Övriga fordringar	12 063	72 594
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 622 858	798 963
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	8 772	801
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	144 296	137 584
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	153 068	138 385
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	300 000	300 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	300 000	300 000
Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	501 005	501 005
	<i>Summa Kassa och bank</i>	501 005	501 005

Not 16 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	2,80%	2026-03-03	2 700 000	100 000
Stadshypotek	2,60%	2026-02-26	2 000 000	0
Stadshypotek	3,05%	2026-01-30	2 175 520	40 560
Stadshypotek	2,70%	2026-01-02	3 745 000	60 000
			10 620 520	200 560
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			10 620 520	
Kortfristig del			10 620 520	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			200 560	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			802 240	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,78%	
Finns swap-avtal			Nej	

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	192	0
Inre fond	126 506	126 506
Övriga kortfristiga skulder	5 864	9 667
<i>Summa Övriga skulder</i>	132 562	136 173

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	294 955	266 770
Upplupna räntekostnader	46 638	22 624
Övriga upplupna kostnader	153 893	139 465
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	495 486	428 859

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen: Linköping 2026-03-05.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Observatorn i Linköping, org.nr. 722000-1130

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Observatorn i Linköping för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 Observatorn i Linköping för räkenskapsåret 20250101-20251231 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

Lovisa Clemedtson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Jimmie Sandin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 21:21:18



Annika Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 13:25:23



Glädje Karl Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 13:25:44



Ulrika Östling

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 11:08:58



Carola Bornehav

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 09:14:22



Sofie Hoskins

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 12:28:47



Sofia Liljebladh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 18:23:07



Lars Theodorsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 20:00:16



Alfred Gustaf Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 13:48:37



Lovisa Clemedtson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 21:33:09



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 12:58:55



Revisionsberättelse 2025

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

Lovisa Clemedtson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 19:46:21



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 12:58:30



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.