



Årsredovisning 2025

Brf Hertig Karl i Linköping



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Hertig Karl i Linköping med säte i Linköping org.nr. 769612-4812 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-10-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bangården 12	2007-01-01	2007
Bangården 14	2007-01-01	2007

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 088
Totalt 40 objekt		3 088

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1.5 rok, 10 st 2 rok, 16 st 3 rok, 7 st 4 rok, 5 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Föreningen äger dessutom

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

Totalt 3 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars Thylén	Ordförande
Thomas Lihagen	Ledamot
Stefan Lindahl	Ledamot
Sofie Nilsson	Ledamot
Patrik Ronnström	Ledamot
Mia Lindkvist	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Thylén, Thomas Lihagen, Mia Lindkvist.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Thylén och Patrik Ronnström.

Revisorer har varit: Eva Andersson samt Josefine Wiebe från Borevision, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Helén Yngemo (sammankallande) och Helén Yngemo, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har tecknat gemensamt avtal för el och bredband som debiteras separat på avin. Värme och vatten ingår i avgiften.

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 året har vi infört BoAppa som kommunikationssystem i föreningen. Via BoAppa så bokas också tvättstugorna. På stämman så antogs nya stadgar. För att dessa skall gälla så måste vi anta stadgarna på nästa årsmöte.
Under året har vi strukturerat upp samverkansmöten med våra två grannföreningar Kristina och Svea.
Under året så har två lite större reparationer gjorts. Dels har en fläkt i E27 blivit utbytt, dels har en pumpinstallation i tvättstugan E27 åtgärdats.

Sedan starten har följande åtgärder gjorts

Årtal	Åtgärd
2022	En fasad har renoverats under året samt att vi ersatt en pump i källaren.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
De kommande fem åren är enbart mindre reparationer planerade

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	218	148	148	247	270
Skuldsättning, kr/kvm	8 452	8 614	8 773	8 870	9 097
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 452	8 614	8 773	8 870	9 097
Räntekänslighet, %	9	9	12	13	13
Energikostnad, kr/kvm	221	206	190	223	194
Årsavgifter, kr/kvm	942	938	732	678	678
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	101	86	90	92
Totala intäkter, kr/kvm	951	930	856	755	738
Nettoomsättning, tkr	2 917	2 859	2 583	2 330	2 279
Resultat efter finansiella poster, tkr	228	-82	14	118	159
Soliditet, %	59	59	58	58	57

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	34 527 500	0	0	34 527 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 144 662	0	257 000	1 401 662
S:a bundet eget kapital, kr	35 672 162	0	257 000	35 929 162
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 334 596	-81 515	-257 000	2 996 081
Årets resultat, kr	-81 515	81 515	228 451	228 451
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 253 081	0	-28 549	3 224 532
S:a eget kapital, kr	38 925 243	0	228 451	39 153 694

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 257 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr



Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 253 081
Årets resultat, kr	228 451
Reservation till underhållsfond, kr	-257 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 224 532

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 224 532

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	2 917 185	2 858 637
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 102	13 680
Summa Rörelseintäkter		2 935 287	2 872 317
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 316 471	-1 272 796
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 291	-48 492
Personalkostnader	Not 6	-69 397	-54 145
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-443 100	-443 100
Summa Rörelsekostnader		-1 897 259	-1 818 532
Rörelseresultat		1 038 028	1 053 784
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 455	13 034
Räntekostnader och liknande resultatposter		-818 031	-1 148 333
Summa Finansiella poster		-809 576	-1 135 299
Resultat efter finansiella poster		228 451	-81 515
Resultat före skatt		228 451	-81 515
Årets resultat		228 451	-81 515



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	64 469 202	64 912 302
Summa Materiella anläggningstillgångar		64 469 202	64 912 302
Summa Anläggningstillgångar		64 469 202	64 912 302

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		235 657	260 554
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	885 040	683 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	68 239	82 078
Summa Kortfristiga fordringar		1 188 936	1 026 618
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	300 000	300 000
Summa Kortfristiga placeringar		300 000	300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	83 192	83 598
Summa Kassa och bank		83 192	83 598
Summa Omsättningstillgångar		1 572 128	1 410 217
Summa Tillgångar		66 041 330	66 322 519



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	34 527 500	34 527 500
Fond för yttre underhåll	1 401 662	1 144 662
Summa Bundet eget kapital	35 929 162	35 672 162

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 996 081	3 334 596
Årets resultat	228 451	-81 515
Summa Fritt eget kapital	3 224 532	3 253 081

Summa Eget kapital	39 153 694	38 925 243
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	13 821 750	4 642 000
Summa Långfristiga skulder		13 821 750	4 642 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 269 970	21 949 720
Leverantörsskulder		179 063	165 940
Skatteskulder	Not 14	134 160	128 760
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	17 101	25 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	465 591	485 550
Summa Kortfristiga skulder		13 065 885	22 755 275

Summa Skulder		26 887 635	27 397 275
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		66 041 330	66 322 519
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 038 028	1 053 784
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	443 100	443 100
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	443 100	443 100
Erhållen ränta	8 631	13 208
Erlagd ränta	-846 697	-1 186 611
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	643 061	323 481
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	38 539	34 334
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	19 026	7 199
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	57 565	41 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten	700 626	365 014
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	200 626	-134 986
Likvida medel vid årets början	1 066 564	1 201 550
Likvida medel vid årets slut	1 267 190	1 066 564



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

120 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. 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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 711 400	2 711 400
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	123 900	111 351
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	73 080	73 080
	Övriga primära intäkter	8 805	7 451
	Summa Bruttoomsättning	2 917 185	2 903 282
	Rabatt, ersättning elstöd	0	-44 645
	Summa	0	-44 645
	Summa Nettoomsättning	2 917 185	2 858 637

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	18 102	13 680
	Summa Övriga rörelseintäkter	18 102	13 680

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-271 466	-248 220
	Snö och halk-bekämpning	-3 856	-3 053
	Reparationer	-65 836	-25 226
	Planerat underhåll	0	-95 511
	El	-175 779	-157 896
	Uppvärmning	-396 528	-376 808
	Vatten	-109 826	-100 609
	Sophämtning	-61 598	-65 180
	Fastighetsförsäkring	-40 503	-37 726
	Kabel-TV och bredband	-109 197	-97 367
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-68 960	-65 200
	Övriga driftkostnader	-12 920	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 316 471	-1 272 796
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 509	-14 258
	Administrationskostnader	-30 377	-9 289
	Extern revision	-13 500	-13 000
	Föreningsverksamhet	-12 766	-16 375
	Övriga förvaltningskostnader	-4 139	4 430
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-68 291	-48 492
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-45 400	-39 000
	Revisionsarvode	-1 200	-1 200
	Övriga arvoden	-4 875	-1 000
	Sociala avgifter	-16 172	-12 945
	Övriga personalkostnader	-1 750	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-69 397	-54 145

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-443 100	-443 100
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-443 100	-443 100

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 991 538	49 991 538
Ingående anskaffningsvärde mark	21 500 000	21 500 000
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	71 491 538	71 491 538

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-6 579 236	-6 136 136
Årets avskrivningar	-443 100	-443 100
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 022 336	-6 579 236
<i>Utgående redovisat värde</i>	64 469 202	64 912 302

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	66 000 000	61 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	19 800 000	23 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	85 800 000	84 600 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	36 485 000	36 485 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	36 485 000	36 485 000

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	883 998	682 966
Övriga fordringar	1 042	1 020
<i>Summa Övriga fordringar</i>	885 040	683 986

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	625	801
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 614	81 277
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	68 239	82 078

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	300 000	300 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	300 000	300 000

Not 12 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

SEB	83 192	83 598
<i>Summa Kassa och bank</i>	83 192	83 598

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,24%	2026-11-18	4 642 000	300 000
Nordea	2,64%	2026-04-13	7 427 970	0
Nordea	2,90%	2028-04-11	7 400 000	0
Nordea	2,74%	2027-12-15	6 621 750	200 000
			26 091 720	500 000

Långfristig del	13 821 750
Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	12 069 970
Kortfristig del	12 269 970
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,02%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	134 160	128 760
<i>Summa Skatteskulder</i>	134 160	128 760

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

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	14 986	25 305
Övriga kortfristiga skulder	2 115	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	17 101	25 305

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	187 088	165 852
Upplupna räntekostnader	118 009	146 675
Övriga upplupna kostnader	160 494	173 023
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	465 591	485 550

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen: Linköping, 2026-05-08.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hertig Karl i Linköping, org.nr. 769612-4812

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hertig Karl 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 från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda 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 Brf Hertig Karl 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 från BoRevision 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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 föreningen vald revisor

Eva Andersson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Hertig Karl i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577554365**

Lars Thylén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 10:37:10



Stefan Lindahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-17 kl. 16:02:14



Sofie Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 07:42:16



Patrik Ronnström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-17 kl. 21:04:06



Thomas Lihagen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-17 kl. 15:24:44



Eva Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 18:24:32



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 20:44:10



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Hertig Karl i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578292321**

Eva Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 18:25:54



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 20:43:57



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.