



Årsredovisning 2025

HSB brf Brunnby i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Brunnby i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-5855 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Heda 1:86	1982-01-01	1981 och 1982

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta Brandstod. 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
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 048
75	garageplatser	0
26	p-platser	0
Totalt 173 objekt		7 048

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 20 st 3 rok, 28 st 4 rok, 12 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jörgen Andersson	Ordförande	2020-05-17
Annette Stenqvist	Ledamot	2024-06-13
Angelica Gomez	Ledamot	2017-06-09
Gisela Eklund	Ledamot	2025-05-08
Emma Burman	Ledamot	2025-06-01
Erik Schooner	Ledamot	2025-06-01
Karl-Olof Lybegård	Suppleant	2024-06-13
Stefan Bergendahl	Suppleant	2024-06-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jörgen Andersson, Annette Stenqvist, Erik Schooner, Stefan Bergendahl och Karl-Olof Lybegård.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Angelica Gomez, Jörgen Andersson och Emma Burman.

Revisorer har varit: Anita Margareta Vogel med Florian Fischer som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Felicia Nordén (sammankallande) och Maria Catharina Hansson , valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har IMD (Individuell Mätning och Debitering) gällande vatten som debiteras separat på avin utifrån förbrukning. i årsavgiften ingår även värme, bredband och kabel-tv.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Dessa var de mest väsentliga händelserna under året:

- Utbyte av avstängningsventiler i färskvattenssystemet, från slussportventiler till kulventiler

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

Årtal	Åtgärd
2026	Renoveringar av ytskikt i föreningslokal
2026	Byte av uttjänt träpanel samt målning av fasad garage
2026	Byte av uttjänt träpanel samt målning av fasad bostadshus
2027	Eventuellt byte av takplåt garage, alternativt målning om skicket är gott

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 110 och under året har det tillkommit 5 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 106.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	316	253	216	263	286
Skuldsättning, kr/kvm	5 829	5 946	6 062	6 163	5 975
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 829	5 946	6 062	6 163	5 975
Räntekänslighet, %	7	8	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	163	151	147	152	144
Årsavgifter, kr/kvm	815	777	732	704	704
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	92	92	93
Totala intäkter, kr/kvm	896	855	796	762	761
Nettoomsättning, tkr	6 232	5 949	5 567	5 336	5 324
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 199	818	-176	820	1 093
Soliditet, %	19	16	15	15	14

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	1 527 500	0	0	1 527 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	167 650	0	96 350	264 000
S:a bundet eget kapital, kr	1 695 150	0	96 350	1 791 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 046 398	817 646	-96 350	6 767 695
Årets resultat, kr	817 646	-817 646	1 199 424	1 199 424
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 864 044	0	1 103 074	7 967 119
S:a eget kapital, kr	8 559 194	0	1 199 424	9 758 619

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 170 850 kr samt ianspråktagande skett med 74 500 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	6 864 045
Årets resultat, kr	1 199 424
Reservation till underhållsfond, kr	-170 850
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	74 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 967 119

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 967 119

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	6 231 850		5 949 361
Övriga rörelseintäkter	Not 3	86 190		76 282
Summa Rörelseintäkter		6 318 040		6 025 643
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-3 093 123		-3 222 757
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 914		-94 096
Personalkostnader	Not 6	-192 971		-171 999
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-955 899		-947 579
Summa Rörelsekostnader		-4 431 907		-4 436 431
Rörelseresultat		1 886 133		1 589 212
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 843		11 882
Räntekostnader och liknande resultatposter		-715 552		-783 448
Summa Finansiella poster		-686 709		-771 566
Resultat efter finansiella poster		1 199 424		817 646
Resultat före skatt		1 199 424		817 646
Årets resultat		1 199 424		817 646

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	48 309 553	47 237 241
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	248 804	281 683
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	164 318	1 522 566
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		48 722 675	49 041 490
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		48 723 175	49 041 990

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 810	29 476
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		11 475	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 277 395	2 139 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	158 473	157 459
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 452 154	2 326 782
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	5	2 025
<i>Summa Kassa och bank</i>		5	2 025
Summa Omsättningstillgångar		3 452 159	3 328 807
Summa Tillgångar		52 175 333	52 370 797

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 527 500	1 527 500
Fond för yttre underhåll	264 000	167 650
Summa Bundet eget kapital	1 791 500	1 695 150

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 767 695	6 046 398
Årets resultat	1 199 424	817 646
Summa Fritt eget kapital	7 967 118	6 864 045

Summa Eget kapital

9 758 618

8 559 195

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 600 000	14 446 513
Summa Långfristiga skulder		13 600 000	14 446 513

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		27 484 013	27 457 500
Leverantörsskulder		267 240	828 402
Skatteskulder	Not 17	103 667	63 893
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	33 581	37 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	928 214	977 552
Summa Kortfristiga skulder		28 816 715	29 365 090

Summa Skulder

42 416 715

43 811 603

Summa Eget kapital och skulder

52 175 333

52 370 797



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 886 133	1 589 212
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	955 899	947 579
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	955 899	947 579
Erhållen ränta	29 047	11 365
Erlagd ränta	-748 638	-815 765
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 122 441	1 732 391
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	18 528	13 625
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-541 802	376 196
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-523 273	389 821
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 599 167	2 122 213
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-637 084	-773 304
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-637 084	-773 304
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-820 000	-820 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-820 000	-820 000
Årets kassaflöde	142 084	528 909
Likvida medel vid årets början	3 060 114	2 531 206
Likvida medel vid årets slut	3 202 198	3 060 114



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10-20 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	30 780 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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 634 384	5 366 064
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	109 349	113 072
	Hyror garage och parkeringsplatser	367 685	376 467
	Hyror förbrukningsbaserad	98 766	73 269
	Övriga primära intäkter	21 666	20 489
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 231 850	5 949 361
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 231 850	5 949 361



Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	48 124
	Övriga sekundära intäkter	86 190	28 158
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	86 190	76 282
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-462 357	-451 143
	Snö och halk-bekämpning	0	-56 542
	Reparationer	-138 355	-104 084
	Planerat underhåll	-74 500	-19 486
	Försäkringsskador	-47 805	-277 147
	El	-103 468	-72 535
	Uppvärmning	-852 893	-808 817
	Vatten	-191 368	-183 091
	Sophämtning	-192 410	-200 077
	Fastighetsförsäkring	-110 749	-102 521
	Kabel-TV och bredband	-172 072	-177 062
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-718 218	-685 800
	Övriga driftkostnader	-28 928	-84 454
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 093 123	-3 222 757
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-6 288	-6 219
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 201	0
	Administrationskostnader	-35 868	-32 606
	Extern revision	-15 000	-13 375
	Konsultkostnader	-84 375	0
	Medlemsavgifter	-32 800	-28 800
	Föreningsverksamhet	-3 593	-9 137
	Övriga förvaltningskostnader	-5 790	-3 959
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-189 914	-94 096

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-142 208	-128 299
	Övriga arvoden	-8 438	-8 438
	Sociala avgifter	-42 325	-35 262
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-192 971	-171 999
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-923 020	-914 700
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-32 879	-32 879
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-955 899	-947 579
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 869 515	43 869 515
	Ingående anskaffningsvärde mark	18 000 000	18 000 000
	Årets omklassificering, ventiler	1 995 332	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	63 864 847	61 869 515
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 632 274	-13 717 574
	Årets avskrivningar	-923 020	-914 700
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 555 294	-14 632 274
	<i>Utgående redovisat värde</i>	48 309 553	47 237 241
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 728 000	60 728 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	43 200 000	43 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	103 928 000	103 928 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	43 949 013	43 949 013
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	43 949 013	43 949 013

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	328 791	328 791
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	328 791	328 791
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-47 108	-14 229
	Årets avskrivningar	-32 879	-32 879
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-79 987	-47 108
	<i>Utgående redovisat värde</i>	248 804	281 683
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 522 566	749 262
	Årets förändring	637 084	773 304
	Omklassificering till byggnad	-1 995 332	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	164 318	1 522 566
	Pågående nyanläggning avser byte av panel och målning av fasad. Arbetet förväntas vara klart i oktober 2026 och uppgå till 2,9 miljoner kr		
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 202 193	2 058 089
	Övriga fordringar	75 202	81 758
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 277 395	2 139 847
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	313	517
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	158 160	156 942
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	158 473	157 459

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

Övriga kortfristiga placeringar

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

Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea	5	2 025
<i>Summa Kassa och bank</i>	5	2 025

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>
Nordea	3,00%	2028-12-20	14 000 000	400 000
Nordea	2,29%	2026-07-08	12 637 500	420 000
Nordea	0,78%	2026-04-15	14 446 513	0
			41 084 013	820 000

Långfristig del	13 600 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	400 000
Lån som ska konverteras inom ett år	27 084 013
Kortfristig del	27 484 013
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	820 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 280 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,00%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	103 667	63 893
<i>Summa Skatteskulder</i>	103 667	63 893

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	7 534	6 250
Inre fond	24 434	24 434
Övriga kortfristiga skulder	1 613	7 059
<i>Summa Övriga skulder</i>	33 581	37 743

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	484 017	485 496
	Upplupna räntekostnader	108 139	141 225
	Övriga upplupna kostnader	336 058	350 831
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	928 214	977 552

Årsredovisningens innehåll är fastställd av styrelsen: Linköping, 2026-04-20.

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 Brunnby i Linköping, org.nr. 716402-5855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brunnby 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 Brunnby 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

Anita Margareta Vogel
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Jörgen Andersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 11:30:44



Erik Schooner

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 09:37:09



Annette Stenqvist

Ledamot

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



Gisela Eklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 08:03:20



Emma Burman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 10:17:05



Elia Gomez

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 13:01:34



Anita Margareta Vogel

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 14:22:22



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 20:00:11



Revisionsberättelse 2025

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

Anita Margareta Vogel

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 14:07:47



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 19:59:32



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.