



Årsredovisning 2025

HSB brf Lambohov 2 i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Lambohov 2 i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-5640 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ishaken 23	1981-01-01	1981
Isklumpen 1	1981-01-01	1981

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
10	lokaler (hyresrätt)	450
192	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 927
172	garageplatser	0
68	p-platser	0
Totalt 442 objekt		19 377

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 2 rok, 74 st 3 rok, 66 st 4 rok, 16 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Weine Johansson	Ordförande		
Åsa Kempe	Ledamot		
Ann-Louise Pettersson	Ledamot		
Per Gustafsson	Ledamot		
Marina Herlin	Ledamot		
Lars Lindström	Ledamot		2025-05-26
Jonathan Herlin	Ledamot	2025-05-26	
Kjell Gustavsson	Ledamot		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Wine Johansson, Kjell Gustavsson och Jonathan Herlin.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Wine Johansson, Per Gustafsson, Kjell Gustavsson och Roger Andersson.

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

Valberedning har varit: Lars Birgersson (sammankallande) och Anders Filipsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. Extrastämma hölls 2025-09-23.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +1%.

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

I årsavgiften ingår värme och vatten. Föreningen har ett gemensamt avtal för bredband som också ingår i årsavgiften.

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 räkenskapsåret har föreningen påbörjat genomförande av OVK med tillhörande kanalrensning samt radonmätning. Föreningen har även satt av pengar för det kommande stambytet som kommer att påbörjas under 2026 med förfrågningsunderlag som kommer att leda till upphandling av företag. Föreningen har bytt leverantör av parkeringsövervakning till Securitas. Föreningen har upprättat en trädvårdsplan. Föreningen har tecknat ett avtal med en byggkonsult som kommer hjälpa föreningen med bygglov. Föreningen har startat upp arbetet med brand och säkerhet i våra gemensamhetslokaler.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Under räkenskapsåret har föreningen renoverat vår lada inomhus och anpassat den till våra nya hyresgäster. Föreningen har även sett över våra målade träpaneler och målat om där det behövs. Föreningen har fortsatt med att byta bank när det gäller våra lån. Det är en ny styrenhet installerad i föreningens undercentral.
2023	Översyn av vår ladas utomhus miljö. Byt bank när det gäller en del av våra lån inom föreningen. Målning av träpanel. Byte av våra altandörrar inom föreningen.
2022	Byte av våra entrédörrar och låssystem i hela föreningen samt en översyn av bänkar i vår utemiljö.
2021	Montering av skiljeväggar på bottenplan.
2020	Byte av cykelställ, renovering samt inventering av trädgårdsförråd.
2019	Byte av träpanel till plåt samt glas, OVK kontroll, genomgång av energiavtal.
2018	Byte av garageportar, byte av papptak på höghusen.
2017	Genomgång av föreningens belysning samt träd och buskar.
2016	Byte av fasadarmaturer, isolering vindar låghusen.
2015	Renovering av gästrummet, byte och renovering av lekplatser.
2014	Installation av fastighetsboxar, målning träpanel, montering av väggstegar.

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

Löpande sker en översyn av avtal, buskar, träd, markytor och målade ytor. Under 2026 påbörjas förfrågningsunderlag och offert intagande för det stambyte som kommer att förhoppningsvis starta under 2026. Detta kommer att pågå under de närmaste åren under den varma årstiden.

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 271 och under året har det tillkommit 18 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 268.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	277	231	264	254	304
Skuldsättning, kr/kvm	4 317	4 347	4 378	4 408	4 438
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 420	4 451	4 482	4 513	4 544
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	155	153	143	141	131
Årsavgifter, kr/kvm	695	688	641	610	610
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	86	83	86	86
Totala intäkter, kr/kvm	807	779	759	694	695
Nettoomsättning, tkr	15 197	14 833	14 072	13 405	13 347
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 587	1 515	2 426	193	2 603
Soliditet, %	26	24	23	21	21

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	3 844 000	0	0	3 844 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 491 055	0	183 508	5 674 563
S:a bundet eget kapital, kr	9 335 055	0	183 508	9 518 563
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	17 251 672	1 515 465	-183 508	18 583 629
Årets resultat, kr	1 515 465	-1 515 465	2 587 400	2 587 400
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 767 137	0	2 403 892	21 171 029
S:a eget kapital, kr	28 102 192	0	2 587 400	30 689 592

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 783 000 kr samt ianspråktagande skett med 599 492 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	18 767 137
Årets resultat, kr	2 587 400
Reservation till underhållsfond, kr	-783 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	599 492
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	21 171 029

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	21 171 029

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	15 197 334	14 833 297
Övriga rörelseintäkter	Not 3	431 363	270 556
Summa Rörelseintäkter		15 628 697	15 103 852
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 271 930	-8 565 636
Övriga externa kostnader	Not 5	-251 081	-164 171
Personalkostnader	Not 6	-294 177	-218 904
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 179 661	-2 038 458
Summa Rörelsekostnader		-10 996 849	-10 987 169
Rörelseresultat		4 631 848	4 116 684
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74 012	433
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 118 460	-2 601 652
Summa Finansiella poster		-2 044 448	-2 601 219
Resultat efter finansiella poster		2 587 400	1 515 465
Resultat före skatt		2 587 400	1 515 465
Årets resultat		2 587 400	1 515 465

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	106 101 309	108 139 770
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	564 800	706 000
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		106 666 109	108 845 770
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		106 666 609	108 846 270
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		165 888	73 122
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 273 164	5 833 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	456 639	420 417
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 895 691	6 326 787
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		8 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		8 000 000	0
Summa Omsättningstillgångar		10 895 691	6 326 787
Summa Tillgångar		117 562 300	115 173 057

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 844 000	3 844 000
Fond för yttre underhåll	5 674 563	5 491 055
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	9 518 563	9 335 055
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	18 583 629	17 251 672
Årets resultat	2 587 400	1 515 465
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	21 171 029	18 767 137
Summa Eget kapital	30 689 592	28 102 192

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1333 478 960	22 956 887
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	33 478 960	22 956 887
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	50 172 927	61 282 800
Leverantörsskulder	1 104 575	1 148 475
Skatteskulder	Not 1430 815	37 401
Övriga kortfristiga skulder	Not 15433 564	377 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 161 651 867	1 267 318
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	53 393 748	64 113 978
Summa Skulder	86 872 708	87 070 865
Summa Eget kapital och skulder	117 562 300	115 173 057



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 631 848	4 116 684
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 179 661	2 038 458
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 179 661	2 038 458
Erhållen ränta	54 012	433
Erlagd ränta	-2 133 450	-2 600 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 732 071	3 555 492
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	20 599	-124 950
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	404 633	-1 790 826
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	425 233	-1 915 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 157 304	1 639 715
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-706 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-706 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-587 800	-587 800
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-587 800	-587 800
Årets kassaflöde	4 569 504	345 915
Likvida medel vid årets början	5 674 863	5 328 947
Likvida medel vid årets slut	10 244 366	5 674 863



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:	5 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	47 769 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	12 858 272	12 730 436
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	288 000	288 000
	Hyror lokaler	1 109 032	995 166
	Hyror garage och parkeringsplatser	923 500	818 350
	Hyror övrigt	4 752	4 752
	Övriga primära intäkter	91 606	68 271
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	15 275 162	14 904 975
	Hyresbortfall	-77 828	-71 678
	<i>Summa</i>	-77 828	-71 678
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	15 197 334	14 833 297
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	431 363	270 556
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	431 363	270 556
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 773 454	-1 741 925
	Snö och halk-bekämpning	-1 723	-63 668
	Reparationer	-1 220 067	-1 259 682
	Planerat underhåll	-599 492	-922 622
	El	-501 349	-548 934
	Uppvärmning	-2 034 358	-1 978 948
	Vatten	-464 139	-427 866
	Sophämtning	-403 452	-382 624
	Fastighetsförsäkring	-274 127	-256 843
	Kabel-TV och bredband	-434 370	-429 637
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-442 738	-417 900
	Övriga driftkostnader	-122 661	-134 986
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 271 930	-8 565 636

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-75 436	-9 402
	Administrationskostnader	-40 985	-27 434
	Extern revision	-21 525	-22 769
	Medlemsavgifter	-80 800	-76 800
	Föreningsverksamhet	-16 347	-24 535
	Övriga förvaltningskostnader	-15 988	-3 231
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-251 081	-164 171
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-214 450	-154 650
	Revisionsarvode	-3 500	-3 900
	Övriga arvoden	-8 800	-10 400
	Sociala avgifter	-67 427	-48 959
	Övriga personalkostnader	0	-995
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-294 177	-218 904
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	-2 038 461	-2 038 458
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-141 200	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 179 661	-2 038 458

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	116 639 751	116 639 751
	Ingående anskaffningsvärde mark	29 324 378	29 324 378
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	145 964 129	145 964 129
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-37 824 359	-35 785 901
	Årets avskrivningar	-2 038 461	-2 038 458
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-39 862 820	-37 824 359
	<i>Utgående redovisat värde</i>	106 101 309	108 139 770
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	211 000 000	189 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	64 000 000	68 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 173 000	4 494 000
	<i>Summa</i>	286 173 000	267 494 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	90 540 000	90 540 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	90 540 000	90 540 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	706 000	0
	Årets investeringar	0	706 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	706 000	706 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-141 200	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-141 200	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	564 800	706 000

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 244 366	5 674 863
Övriga fordringar	28 798	158 385
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 273 164	5 833 248

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	20 000	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	436 639	420 417
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	456 639	420 417

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>
Stadshypotek	3,03%	2027-06-01	12 626 640	147 680
Stadshypotek	3,07%	2030-09-01	21 000 000	0
Nordea	2,47%	2026-11-18	10 330 247	120 120
Nordea	2,32%	2026-03-03	15 450 000	200 000
Nordea	2,82%	2026-03-30	20 245 000	120 000
Stadshypotek	3,05%	2026-01-28	4 000 000	0
			83 651 887	587 800

Långfristig del	33 478 960
Nästa års amortering av långfristig skuld	147 680
Lån som ska konverteras inom ett år	50 025 247
Kortfristig del	50 172 927
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	587 800
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 351 200
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,79%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	30 815	37 401
	<i>Summa Skatteskulder</i>	30 815	37 401
Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	50 137	26 160
	Källskatt	65 832	50 424
	Inre fond	54 525	54 525
	Övriga kortfristiga skulder	263 070	246 875
	<i>Summa Övriga skulder</i>	433 564	377 984
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 522 632	1 123 093
	Upplupna räntekostnader	108 235	123 225
	Övriga upplupna kostnader	21 000	21 000
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 651 867	1 267 318

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen:
Linköping 2026-04-01

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 Lambohov 2 i Linköping, org.nr. 716402-5640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lambohov 2 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 Lambohov 2 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

Åse Andersson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Lambohov 2 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Weine Johansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 09:58:45



Marina Herlin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 17:40:38



Ann-Louise Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 07:57:18



Åsa Kempe

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 17:36:40



Per Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 14:14:48



Kjell Gustavsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 11:43:47



Jonathan Herlin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-05 kl. 21:42:58



Åse Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 19:59:25



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 06:46:08



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Lambohov 2 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Åse Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 20:03:35



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 06:45:49



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.