

Bostadsrättsföreningen Harvestads Höjd i Linköping

Org.nr: 769631-7705

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Harvestads Höjd i Linköping, organisationsnummer 769631-7705, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-29.

Ekonomisk plan registrerades år 2018-02-09.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-06-22.

Säte

Föreningens säte är i Linköpings kommun

Beskskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Styrelse

Ordförande	Robert Szasz
Ledamot	Jan Fagerström
Ledamot	Carl Lindstrand
Ledamot	Amanda Lundqvist
Ledamot	Caroline Mohlin
Suppleant	Amanda Juhlin

Till valberedning utsågs Caroline Myrdal och Elias Rönnlund Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Auktoriserad revisor	Ola Jakobsson
----------------------	---------------

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Linköping Nässelbladet 2

Nybyggnadsår: 2018

Värdeår: 2018

Fastigheten består av 32 lägenheter a 100 kvm i radhusformat samt tillhörande förråd, carports och miljörum.

Fastighetens totala yta är 10 862.0 kvm.

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheten Nässelbladet 1.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkring Östgöta vilken inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
4 rok	32	3 200
Summa	32	3 200

Förvaltning

Föreningen anlitar Crendo Fastighetsförvaltning AB för den ekonomiska förvaltningen som också är behjälplig med den tekniska förvaltningen.

Avtal

Ekonomisk förvaltning och yttre skötsel
El
Hjärtstartare

Leverantör

Crendo Fastighetsförvaltning AB
Bixia
Siemens

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2026-01-15
Underhållsplanens tidshorisont: 50 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

År

Planerat underhåll

2025 Byte två motorer på fläktar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen arbetat med flera olika ärenden och förbättringar som bidragit till att hålla fastigheten i gott skick. Nedan följer en sammanställning av de viktigaste insatserna:

- 1 januari bytte föreningen ekonomisk förvaltare och anlitar idag Crendo Fastighetsförvaltning AB.
- Upparbetat samarbete med ventilationsföretag samt hanterat flertal inkomna ärenden kring trasiga fläktar för föreningsmedlemmar.
- Hantering och avrop kring reparation av trasig/krokad lyktstolpe utmed Hembygdsvägen.
- Bistått och stöttat med hjälp att få bort silverfiskar (skadedjur) hos flera boende, främst utmed Hembygdsvägen.
- Upprättande och revidering av underhållsplan.
- Avbrutit det amorteringsfria året och återinfört amortering
- Stort ekonomifokus under året sett till prognosarbete, avgiftshöjningar och säkerställande av korrekta ekonomiska flöden.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	56
Tillkommande medlemmar under året	4
Avgående medlemmar under året	3
Under året har 2 överlåtelse skett.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	57

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 194	1 986	1 981	1 992
Årsavgifter, tkr	2 194	1 986	1 681	1 984
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 339	- 945	- 536	- 6
Soliditet ¹ , %	62	63	63	62
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	686	621	597	597
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	12 426	12 460	12 595	12 892
Sparande / kvm	136	-58	70	0
Räntekänslighet	18	21	21	0
Energikostnad / kvm	63	55	45	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	99	92	0

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna motsvarande inflationen. Föreningen höjde sina avgifter med 10% från 1 januari 2026.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 108.000 kronor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

Efter en amorteringsfri period har föreningen från och med 2026 påbörjat ordinarie amorteringar på sina lån.

Till följd av lagkrav kommer föreningen fr.o.m räkenskapsåret som börjar 2026-01-01 övergå från Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2 - årsredovisning i mindre företag) till BFNAR 2012:1

(K3 - årsredovisning och koncernredovisning)

Framtida utveckling och årsavgifter

Föreningen höjde sina avgifter med 700 kr/månad och lägenhet den 1 maj 2025. Ytterligare en höjning gjordes 1 januari 2026, denna gång med 10%. Föreningen följer löpande den ekonomiska utvecklingen i samhället och hur den påverkar föreningens kostnader. Om förändringar gör det nödvändigt kan styrelsen besluta om justering av årsavgiften för att säkerställa en stabil ekonomi över tid.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	67 980 000	963 000	- 654 851	- 944 765	67 343 384
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		160 000	-160 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-32 000	32 000		0
Balanseras i ny räkning			- 944 765	944 765	0
Årets resultat				- 338 978	- 338 978
Belopp vid årets utgång	67 980 000	1 091 000	- 1 727 616	- 338 978	67 004 406

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 727 616
Årets resultat	- 338 978
Totalt	- 2 066 594

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	160 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 32 000
Balanseras i ny räkning	- 2 194 594
Totalt	- 2 066 594

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 194 424	1 986 362
Övriga rörelseintäkter	3	33 371	19 060
Summa rörelseintäkter		2 227 795	2 005 422
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-550 816	-576 375
Administration och förvaltning	5	-86 944	-108 474
Personalkostnader	6	-96 594	-94 130
Avskrivningar	7	-759 523	-759 524
Summa rörelsekostnader		-1 493 877	-1 538 503
RÖRELSERESULTAT		733 918	466 919
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6 574	20 225
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 079 470	-1 431 909
Summa finansiella poster		-1 072 896	-1 411 684
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-338 978	-944 765
RESULTAT FÖRE SKATT		-338 978	-944 765
ÅRETS RESULTAT		-338 978	-944 765

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	105 610 150	106 336 650
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	165 114	198 137
Summa materiella anläggningstillgångar		105 775 264	106 534 787
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		105 775 264	106 534 787
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		14 221	0
Övriga fordringar		15	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 939	40 006
Summa kortfristiga fordringar		72 175	40 021
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 363 952	1 140 224
Summa kassa och bank		1 363 952	1 140 224
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 436 127	1 180 245
SUMMA TILLGÅNGAR		107 211 391	107 715 032

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		67 980 000	67 980 000
Fond för yttre underhåll		1 091 000	963 000
Summa bundet eget kapital		69 071 000	68 943 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 727 616	-654 851
Årets resultat		-338 978	-944 765
Summa fritt eget kapital		-2 066 594	-1 599 616
SUMMA EGET KAPITAL		67 004 406	67 343 384
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12	39 332 000	0
Summa långfristiga skulder		39 332 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		39 332 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		31 907	99 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		411 078	400 474
Övriga skulder till kreditinstitut	12	432 000	39 872 000
Summa kortfristiga skulder		874 985	40 371 648
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		874 985	40 371 648
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 211 391	107 715 032

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	733 918	466 919
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	759 523	759 524
Summa	1 493 441	1 226 443
Erhållen ränta	6 574	20 225
Erlagd ränta	-1 079 470	-1 431 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	420 545	-185 241
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-32 155	-3 044
Minskning av rörelseskulder	-56 663	-24 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten	331 727	-212 831
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-108 000	-432 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-108 000	-432 000
Årets kassaflöde	223 727	-644 831
Likvida medel vid årets början	1 140 225	1 785 055
Likvida medel vid årets slut	1 363 952	1 140 225

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (FBNAR 2016:10 samt BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
-Byggnader	120
-Laddstationer	10

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2025	2024
Bostäder	2 089 216	1 910 090
Vatten	105 208	76 272
	2 194 424	1 986 362
Totalt nettoomsättning	2 194 424	1 986 362

I årsavgiften ingår kostnader för renhållning. Vatten debiteras separat efter respektive lägenhets faktiska förbrukning.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Försäkring återbäring	7 886	7 259
Övriga ersättningar och intäkter	25 485	11 801
	33 371	19 060
Totalt övriga rörelseintäkter	33 371	19 060

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	95 103	76 709
Vatten och avlopp	105 430	98 788
Sophämtning	91 169	88 668

291 702 264 165

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	63 240	53 625
Snöröjning/sandning	54 019	71 713

117 259 125 338

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	66 272	71 806
----------------------	--------	--------

Reparation och underhåll

Reparation och underhåll	75 584	115 066
--------------------------	--------	---------

Totalt operativ drift och underhåll

550 816 576 375

Not 5. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	34 500	53 676
------------------------------	--------	--------

Revision

Revisionsarvode	33 875	26 250
-----------------	--------	--------

Försäkringar och övriga riskkostnader

Förluster på avgifts- och hyresfordringar	0	5 228
---	---	-------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	2 041	0
Bankkostnader	5 567	4 137
Hyra lokal	6 904	6 738
Övriga kostnader	4 058	12 445

18 569 23 320

Totalt administration och förvaltning

86 944 108 474

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode	73 500	71 625
Sociala kostnader	23 094	22 505

96 594 94 130

Totalt personalkostnader

96 594 94 130

Not 7. Avskrivningar

Avskrivningar

Byggnader och markanläggningar
Inventarier och installationer

2025	2024
726 500	726 501
33 023	33 023
759 523	759 524
759 523	759 524

Totalt avskrivningar

Not 8. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränta från bank och avräkningskonto

2025	2024
6 574	20 225
6 574	20 225

Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Not 9. Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder

2025	2024
1 079 470	1 431 909
1 079 470	1 431 909

Totalt räntekostnader och liknande resultatposter

Not 10. Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

2025-12-31	2024-12-31
111 180 000	111 180 000
111 180 000	111 180 000
Ackumulerade avskrivningar	
Ingående avskrivningar	- 4 116 849
Årets avskrivningar	- 726 501
Utgående avskrivningar	-4 843 350
Utgående redovisat värde	106 336 650

Utgående anskaffningsvärden

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående avskrivningar

Utgående redovisat värde

Not 11. Maskiner och andra tekniska anläggningar

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

Utgående anskaffningsvärden

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående avskrivningar

Utgående redovisat värde

2025-12-31	2024-12-31
330 226	330 226
330 226	330 226
Ackumulerade avskrivningar	
Ingående avskrivningar	- 99 066
Årets avskrivningar	- 33 023
Utgående avskrivningar	-132 089
Utgående redovisat värde	198 137

Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Swedbank	2027-04-23	2,57 %	14 400 000	14 400 000
Swedbank	2027-01-25	2,77 %	13 772 000	13 772 000
Swedbank	2027-01-25	2,77 %	11 592 000	11 700 000
Summa skulder till kreditinstitut			39 764 000	39 872 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-432 000	-39 872 000
			39 332 000	0

Not 13. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	43 200 000	43 200 000
Summa:	43 200 000	43 200 000

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-16

Robert Szasz
Ordförande

Jan Fagerström
Ledamot

Carl Lindstrand
Ledamot

Amanda Lundqvist
Ledamot

Caroline Mohlin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ola Jakobsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 5 maj 2026



Årsredovisning 20251231.pdf

(92758 byte)
SHA-512: 8837169f7c62e891a10212a8230183918d8fa
a8ca5b7e6dbc2cab3e9fbd95dbd8572148772cd83dfe87
e5c95d4b94b96bce91955c2a225adcd02c9a1cb0f2810

Underskrifter

2026-05-05 18:44:56 (CET)



Amanda Lundqvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 15:49:52 (CET)



Carl Bertil Lindstrand

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-04 15:09:44 (CET)



Caroline Mohlin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-04 17:51:47 (CET)



Jan Gunnar Fagerström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-04 12:23:14 (CET)



Robert Szasz

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 19:25:32 (CET)



Ola Jakobsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 251231

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

18759f879387977e3e66eca9f6322a73515a22820977e6d5bdf95adaf2a22b3aaaaea4d7e27db345a16c5c050d08a17b67edd309c4175067ec7d8b194e639d89



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.