



Årsredovisning 2025

HSB brf Ollonborren i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Ollonborren i Linköping med säte i Linköping org.nr. 722000-1254 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Offerlunden 1	1954-01-01	1950 och 1954
Ollonborren 3	1954-01-01	1954
Ormvråken 2	1954-01-01	1954
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. 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
38	lokaler (hyresrätt)	1 349
2	förråd	5
96	p-platser	0
119	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 734
Totalt 255 objekt		9 088

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 62 st 2 rok, 37 st 3 rok, 5 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Hans Anders Lindén	Ordförande	2023-05-25
Roland Algebrant	Ledamot	2017-09-11
Jan Erik Högemark	Ledamot	1993-04-20
Ulrika Woxblom	Ledamot	2024-05-09
Charlotte Perhammar	Ledamot	2020-06-02
Jessica Bond	Ledamot	2023-05-25
Simon Hellström	Ledamot	2024-05-14
David Van Gheel	Ledamot	2024-05-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Charlotte Perhammar, David van Gheel, Ulrika Woxblom och Anders Lindén.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Anders Lindén, Jan Erik Högemark, Charlotte Perhammar, Jessica Bond och David Van Gheel.

Revisorer har varit: Mikael Wrigsjö med Göran Forss som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Inger Gustavsson (sammankallande) och Sofie Tapper, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 6 maj 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +9%. Föreningen har gruppanslutning gällande kabel TV/bredband och debiteras extra på månadsavin.

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

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-20.

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Byte tak Bjälbogatan 2
- Installation av två miljöstationer
- Ombyggnad trappor och ramper entréer Ulvåsavägen 2
- Plattläggning och grusning under balkonger Bjälbogatan 8



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Renovering av fasadskador och trappor
2023	Installation av solceller
2023	Fastighetsnät data och digitala elmätare
2022	Installation av 32 el-laddstolpar
2020-2021	Relining av rörstammar under källargolv
2019	Installation av brytskydd på entréer och källardörrar
2018	Fönsterbyte samt målning av plåttak Bjälbogatan 2

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

Årtal	Åtgärd
2026	Målning takfot Bjälbogatan 8
2026	Översyn och uppfräschning av balkonger
2026	Översyn av avloppsstammar från lägenheter
2030	Utbyte av armaturer trapphus

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 184 och under året har det tillkommit 18 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 181.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	263	226	217	141	149
Skuldsättning, kr/kvm	330	330	440	220	220
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	388	388	517	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	216	210	200	229	202
Årsavgifter, kr/kvm	675	628	546	421	410
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	78	69	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	727	689	678	597	576
Nettoomsättning, tkr	6 430	6 074	5 941	5 421	5 204
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 615	1 224	1 370	451	616
Soliditet, %	75	76	71	78	77

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	155 015	0	0	155 015
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 952 125	0	0	2 952 125
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 622 165	0	181 983	2 804 148
S:a bundet eget kapital, kr	5 729 305	0	181 983	5 911 288
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 107 426	1 224 418	-181 983	8 149 861
Årets resultat, kr	1 224 418	-1 224 418	1 632 825	1 632 825
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 331 844	0	1 450 842	9 782 686
S:a eget kapital, kr	14 061 149	0	1 632 825	15 693 974

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 270 000 kr samt ianspråktagande skett med 88 017 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	8 331 844
Årets resultat, kr	1 632 825
Reservation till underhållsfond, kr	-270 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	88 017
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 782 686

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 782 686

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	6 430 258	6 073 786
Övriga rörelseintäkter	Not 3	168 997	181 613
Summa Rörelseintäkter		6 599 255	6 255 399
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 714 383	-3 765 831
Övriga externa kostnader	Not 5	-187 929	-190 962
Personalkostnader	Not 6	-333 431	-308 429
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-669 021	-668 220
Summa Rörelsekostnader		-4 904 765	-4 933 441
Rörelseresultat		1 694 490	1 321 958
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 163	58 229
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-97 828	-155 769
Summa Finansiella poster		-79 665	-97 540
Resultat efter finansiella poster		1 614 825	1 224 418
Resultat före skatt		1 614 825	1 224 418
Skatter			
Övriga skatter		18 000	0
Summa Skatter		18 000	0
Årets resultat		1 632 825	1 224 418



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	14 844 671	10 493 566
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	2 432 789	2 706 113
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	63 750
Summa Materiella anläggningstillgångar		17 277 460	13 263 429

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		17 277 960	13 263 929
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 13	36 370	-6 049
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	Not 14	13 831	4 966
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	3 356 614	3 498 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		173 789	172 833
Summa Kortfristiga fordringar		3 580 604	3 669 839

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	1 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	1 500 000

Summa Omsättningstillgångar		3 580 604	5 169 839
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		20 858 564	18 433 768
------------------	--	------------	------------



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 107 140	3 107 140
Fond för yttre underhåll	2 804 148	2 622 165
Summa Bundet eget kapital	5 911 288	5 729 305
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 149 861	7 107 426
Årets resultat	1 632 825	1 224 418
Summa Fritt eget kapital	9 782 686	8 331 844
Summa Eget kapital	15 693 974	14 061 149

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	00
Summa Långfristiga skulder		00
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 000 0003 000 000
Leverantörsskulder		1 543 684692 424
Skatteskulder	Not 18	16 29920 555
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	60 552109 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	544 055550 270
Summa Kortfristiga skulder		5 164 5904 372 619
Summa Skulder		5 164 5904 372 619
Summa Eget kapital och skulder		20 858 56418 433 768

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 694 490	1 321 958
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	669 021	668 220
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	669 021	668 220
Erhållen ränta	22 167	59 100
Erlagd ränta	-103 286	-165 085
Betald inkomstskatt	18 000	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 300 392	1 884 193
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	271 664	266 254
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	803 978	87 255
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 075 642	353 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 376 034	2 237 702
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 683 052	-63 750
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 683 052	-63 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-1 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-1 000 000
Årets kassaflöde	-1 307 018	1 173 952
Likvida medel vid årets början	4 421 815	3 247 863
Likvida medel vid årets slut	3 114 797	4 421 815



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 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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 948 320	4 539 864
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	31 746	24 221
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	236 640	289 800
	Hyror lokaler	754 295	803 875
	Hyror garage och parkeringsplatser	256 750	252 450
	Hyror förbrukningsbaserad	149 602	7 291
	Hyror informationsöverföring	0	96 600
	Hyror övrigt	2 280	1 380
	Övriga primära intäkter	81 625	73 265
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 461 258	6 088 746
	Hysesbortfall	-31 000	-14 960
	<i>Summa</i>	-31 000	-14 960
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 430 258	6 073 786

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	67 386
	Övriga sekundära intäkter	168 997	114 227
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	168 997	181 613

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-651 538	-602 180
	Snö och halk-bekämpning	-10 915	-42 027
	Reparationer	-223 099	-133 536
	Planerat underhåll	-88 017	-157 466
	Försäkringsskador	0	-25 071
	El	-523 741	-504 823
	Uppvärmning	-1 202 034	-1 163 093
	Vatten	-238 649	-241 070
	Sophämtning	-181 195	-199 361
	Fastighetsförsäkring	-113 633	-104 076
	Kabel-TV och bredband	-221 866	-339 400
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-259 696	-246 270
	Tomträttsavgäld	0	0
	Övriga driftkostnader	0	-7 457
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 714 383	-3 765 831
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-21 853	-37 764
	Extern revision	-17 115	-17 500
	Medlemsavgifter	-51 600	-47 600
	Föreningsverksamhet	-30 410	-25 185
	Övriga förvaltningskostnader	-66 951	-62 914
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-187 929	-190 962
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-117 330	-85 332
	Revisionsarvode	-3 080	-3 000
	Övriga arvoden	-163 012	-153 875
	Löner och övriga ersättningar	-8 400	-1 800
	Sociala avgifter	-41 609	-64 422
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-333 431	-308 429

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

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-319 823	-327 720
Avskrivning på markanläggning	-75 874	-67 176
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-273 324	-273 324
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-669 021	-668 220

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-97 318	-154 207
Övriga räntekostnader	-510	-1 562
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-97 828	-155 769

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 589 859	24 589 859
	Ingående anskaffningsvärde mark	212 722	212 722
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 703 533	1 703 533
	Årets investering byggnad - tak 2 659 212 kr, markanläggning - sopkasun 2 087 590 kr	4 746 802	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	31 252 916	26 506 114
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 012 548	-15 617 652
	Årets avskrivningar	-395 697	-394 896
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 408 245	-16 012 548
	<i>Utgående redovisat värde</i>	14 844 671	10 493 566
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 000 000	66 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 686 000	4 085 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 768 000	1 145 000
	<i>Summa</i>	108 454 000	100 230 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 566 000	11 566 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 566 000	11 566 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	3 072 999	3 072 999
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	3 072 999	3 072 999
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-366 886	-93 562
	Årets avskrivningar	-273 324	-273 324
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-640 210	-366 886
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 432 789	2 706 113

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	63 750	0
	Årets investeringar	0	63 750
	Omklassificering till byggnad - Tak	-63 750	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	63 750
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	36 370	-6 049
	<i>Summa Kundfordringar</i>	36 370	-6 049
Not 14	Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Fordring hos koncernföretag</i>		
	Fordring hos koncernföretag	13 831	4 966
	<i>Summa Fordring hos koncernföretag</i>	13 831	4 966
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 114 797	2 921 815
	Övriga fordringar	241 817	576 274
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 356 614	3 498 089

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	3,14%	2026-05-04	1 000 000	0
Stadshypotek	2,97%	2026-01-05	2 000 000	0
			3 000 000	0
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 000 000	
Kortfristig del			3 000 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,03%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 17 Övriga kortfristiga 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	3,14%	2026-05-04	1 000 000	0
Stadshypotek	2,97%	2026-01-05	2 000 000	0
			3 000 000	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 000 000	
Kortfristig del			3 000 000	

Not 18 Skatteskulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	16 299	20 555
<i>Summa Skatteskulder</i>	16 299	20 555

Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	-4	26 317
	Källskatt	9 705	0
	Inre fond	43 716	43 716
	Övriga kortfristiga skulder	7 135	39 337
	<i>Summa Övriga skulder</i>	60 552	109 370
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	509 467	503 675
	Upplupna räntekostnader	19 588	25 046
	Övriga upplupna kostnader	15 000	21 549
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	544 055	550 270

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen den 16 mars 2026 i Linköping

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 Ollonborren i Linköping, org.nr. 722000-1254

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31/12 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ollonborren i Linköping för räkenskapsåret 20250101-20251231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Wrigsjö
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Ollonborren i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557572819922**

Anders Lindén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 08:51:41



Charlotte Perhammar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 18:07:28



Simon Hellström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 12:37:52



Jan Erik Hugo Högemark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 19:55:10



Roland Algebrant

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 09:10:58



David Van Gheel

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 15:37:14



Ulrika Woxblom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 09:48:00



Jessica Bond

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 13:36:04



Mikael Vrigsjö

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 09:39:30



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 21:39:50



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Ollonborren i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557573330694**

Mikael Vrigsjö

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 09:43:31



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 21:39:21



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.