



Årsredovisning 2025

HSB Brf Linero i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Linero i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-3871 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vikingen 1	1971-01-01	1971
Vikingen 2	1971-01-01	1971

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. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
274	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19 910
105	garageplatser	0
149	p-platser varav 8 laddplatser, 13 besöksparkeringar samt 3 handikappsplatser	0
Totalt 528 objekt		19 910

Föreningens lägenheter fördelas på: 43 st 1 rok, 39 st 2 rok, 156 st 3 rok, 36 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Schultz	Ordförande		
Lars-Gustaf Graffemark	Ledamot		
Jörgen Magnusson	Ledamot		
Jens Christian Richter	Ledamot		
Lena Ståhl	Ledamot	2025-06-26	2025-12-04
Ludvig Stigsson	Ledamot		
Jimmy Fritz	Ledamot		2025-06-26
Maja Zuza	Ledamot		
Bertil Håkan Ri Strömbäck	Suppleant		
Marcus Nordvall	Suppleant		
Saeed Rezaei	Suppleant	2025-06-26	
Diron Stenberg	Suppleant		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Saeed Rezaei

Firman tecknas två i förening av Lars-Gustaf Graffemark, Peter Schultz och Ludvig Stigsson.

Revisorer har varit: Krister Engman med Linda Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ingemar Svensson, Anders Holmberg och Pia Blom valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16 . På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +9% 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 2025-10-20.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1988	Renovering och tilläggsisolering samt plåtinklädnad av fasader.
1990	Renovering av samtliga tvättstugor.
1990	Iordningställande av två återvinningsstationer.
2002	Uppförande av tolv stycken nya garage.
2001-2003	Tak läggs om på Hus 1, 3, 5, 7, 11, 13, 15 och 19.
2005	Asfaltering på fastigheten Vikingen 2.
2006	Nya undercentraler för fjärrvärme.
2006	Omläggning av tak på hus 9, 17, 21 och 23.
2007	Asfaltering på fastigheten Vikingen 1.
2021	Installation av laddstolpar.
2024	Samtliga tegelfasader har renoverats och säkrats med nya kramlor.
2025	Dränering runt hus 5, 15, 19 och 23.

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

Årtal	Åtgärd
2024-2027	Stamrenovering
2025-pågående	Byte av yttre fönsterbågar samt drevning.

Medlemsinformation

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 365 och under året har det tillkommit 33 och avgått 29 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 369.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	273	296	275	240	236
Skuldsättning, kr/kvm	1 708	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 708	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	226	192	176	161	179
Årsavgifter, kr/kvm	796	727	694	674	664
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	98	90	97	96
Totala intäkter, kr/kvm	828	744	712	694	686
Nettoomsättning, tkr	16 418	14 773	14 072	13 736	13 629
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 490	4 427	5 593	2 763	2 686
Soliditet, %	59	91	92	92	90

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 422 200	0	0	1 422 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	23 525 064	0	947 215	24 472 279
S:a bundet eget kapital, kr	24 947 264	0	947 215	25 894 479
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	28 546 684	4 426 962	-947 215	32 026 431
Årets resultat, kr	4 426 962	-4 426 962	4 489 696	4 489 696
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	32 973 646	0	3 542 481	36 516 127
S:a eget kapital, kr	57 920 910	0	4 489 696	62 410 606

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 947 215 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	32 973 646
Årets resultat, kr	4 489 696
Reservation till underhållsfond, kr	-947 215
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	36 516 127

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	36 516 127

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	16 418 385	14 773 459
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 602	42 212
Summa Rörelseintäkter		16 486 987	14 815 671
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 551 510	-10 465 874
Övriga externa kostnader	Not 5	-431 562	-459 755
Personalkostnader	Not 6	-406 640	-159 687
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-861 860	-1 025 943
Summa Rörelsekostnader		-12 251 572	-12 111 260
Rörelseresultat		4 235 414	2 704 411
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		332 096	1 732 113
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-77 814	-9 562
Summa Finansiella poster		254 282	1 722 551
Resultat efter finansiella poster		4 489 696	4 426 962
Resultat före skatt		4 489 696	4 426 962
Årets resultat		4 489 696	4 426 962

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	12 001 302	12 714 662
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	445 500	594 000
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	53 474 155	3 465 600
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		65 920 957	16 774 262
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		65 921 457	16 774 762
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		53 494	22 689
Övriga kortfristiga fordringar		88 083	114 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	260 013	892 579
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		401 590	1 029 724
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	20 000 000	40 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		20 000 000	40 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	20 017 683	5 480 490
<i>Summa Kassa och bank</i>		20 017 683	5 480 490
Summa Omsättningstillgångar		40 419 273	47 010 214
Summa Tillgångar		106 340 731	63 784 976

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 422 200	1 422 200
Fond för yttre underhåll	24 472 279	23 525 064
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	25 894 479	24 947 264
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	32 026 431	28 546 684
Årets resultat	4 489 696	4 426 962
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	36 516 127	32 973 646
Summa Eget kapital	62 410 607	57 920 910

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1534 000 000	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	34 000 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	4 128 171	1 900 709
Skatteskulder	266 024	254 068
Övriga kortfristiga skulder	Not 161 716 253	1 836 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 173 819 676	1 872 437
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	9 930 124	5 864 066
Summa Skulder	43 930 124	5 864 066
Summa Eget kapital och skulder	106 340 731	63 784 976



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 235 414	2 704 411
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	861 860	1 025 943
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	861 860	1 025 943
Erhållen ränta	739 559	1 573 744
Erlagd ränta	-7 830	-9 562
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 829 003	5 294 536
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	193 603	-121 780
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	3 996 074	1 163 803
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	4 189 677	1 042 024
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 018 681	6 336 559
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-50 008 555	-6 512 475
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50 008 555	-6 512 475
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	34 000 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	34 000 000	0
Årets kassaflöde	-5 989 874	-175 916
Likvida medel vid årets början	46 039 640	46 215 556
Likvida medel vid årets slut	40 049 766	46 039 640



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	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	12 260 952	11 251 009
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	3 203 952	2 833 775
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	381 408	381 176
	Hyror garage och parkeringsplatser	414 741	391 535
	Hyror förbrukningsbaserad	1 215	5 600
	Hyror övrigt	24 174	21 984
	Övriga primära intäkter	248 958	93 721
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	16 535 400	14 978 799
	Hyresbortfall	-23 260	-17 830
	Avsatt till inre fond	-93 755	-187 511
	<i>Summa</i>	-117 015	-205 341
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	16 418 385	14 773 459

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	22 904	0
	Övriga sekundära intäkter	45 698	42 212
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	68 602	42 212

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 451 974	-3 512 841
	Snö och halk-bekämpning	-162 629	-137 922
	Reparationer	-560 525	-930 798
	Planerat underhåll	-93 215	-440 312
	Försäkringsskador	-58 494	-17 973
	El	-530 300	-436 466
	Uppvärmning	-2 840 203	-2 482 472
	Vatten	-1 126 438	-911 750
	Sophämtning	-294 344	-332 178
	Fastighetsförsäkring	-288 355	-213 054
	Kabel-TV och bredband	-405 541	-373 020
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-509 216	-485 740
	Övriga driftkostnader	-230 277	-191 350
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 551 510	-10 465 874

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-65 879	-121 118
	Administrationskostnader	-171 565	-144 251
	Extern revision	-29 525	-56 350
	Konsultkostnader	0	0
	Medlemsavgifter	-100 993	-84 200
	Föreningsverksamhet	-18 524	-5 235
	Övriga förvaltningskostnader	-45 076	-48 601
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-431 562	-459 755

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-215 725	-77 603
	Revisionsarvode	-37 727	-32 343
	Övriga arvoden	-17 100	-12 600
	Löner och övriga ersättningar	-40 000	-1 003
	Sociala avgifter	-69 692	-21 858
	Pensionskostnader och förpliktelser	-1 000	145
	Övriga personalkostnader	-25 395	-14 425
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-406 640	-159 687
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-713 360	-877 443
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-148 500	-148 500
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-861 860	-1 025 943
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-69 984	0
	Övriga räntekostnader	-7 830	-9 562
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-77 814	-9 562

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 964 042	35 435 042
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 574 000	1 574 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 342 419	1 342 419
	Årets investeringar	0	2 529 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	40 880 461	40 880 461
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 165 799	-27 288 356
	Årets avskrivningar	-713 360	-877 443
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-28 879 159	-28 165 799
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 001 302	12 714 662
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	242 000 000	197 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 296 000	1 183 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	104 000 000	114 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 388 000	2 729 000
	<i>Summa</i>	349 684 000	314 912 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	34 000 000	24 981 000
	Varav i eget förvar	0	-24 981 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	34 000 000	0
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 240 465	1 497 965
	Årets investeringar	0	742 500
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	2 240 465	2 240 465
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 646 465	-1 497 965
	Årets avskrivningar	-148 500	-148 500
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 794 965	-1 646 465
	<i>Utgående redovisat värde</i>	445 500	594 000

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 465 600	224 625
	Årets investeringar	50 008 555	3 240 975
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	53 474 155	3 465 600
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	0	54 435
	Upplupna ränteintäkter	15 203	422 666
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	244 810	415 477
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	260 013	892 579
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	20 000 000	40 500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	20 000 000	40 500 000
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	895	895
	Bankkonto 1	19 851 679	5 357 532
	Bankkonto 2	165 109	122 063
	<i>Summa Kassa och bank</i>	20 017 683	5 480 490

Not 15	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 AB	2,85%	2028-12-01	17 000 000	0
Stadshypotek AB	2,85%	2028-12-01	17 000 000	0
			34 000 000	0
Långfristig del			34 000 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			0	
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			2,85%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	21 569	8 821
Källskatt	24 568	0
Inre fond	1 658 081	1 809 703
Övriga kortfristiga skulder	12 036	18 328
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 716 253	1 836 852

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 485 262	1 353 210
Upplupna räntekostnader	69 984	0
Övriga upplupna kostnader	2 264 430	519 227
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 819 676	1 872 437

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-19. 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 Bostadsrättsförening Linero i Lund, org.nr. 745000-3871

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Linero i Lund 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 december 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 Bostadsrättsförening Linero i Lund 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.

Lund

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Krister Engman
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Linero i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578435188**

Peter Schultz

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 11:59:39



Jörgen Magnusson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 19:54:37



Jens Christian Richter

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 10:29:00



Maja Zuza

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 19:47:19



Ludvig Stigsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 17:31:22



Lars Graffemark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 18:23:16



Krister Engman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 08:58:13



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 10:44:59



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Linero i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578564433**

Krister Engman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 08:56:11



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 10:44:46



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.