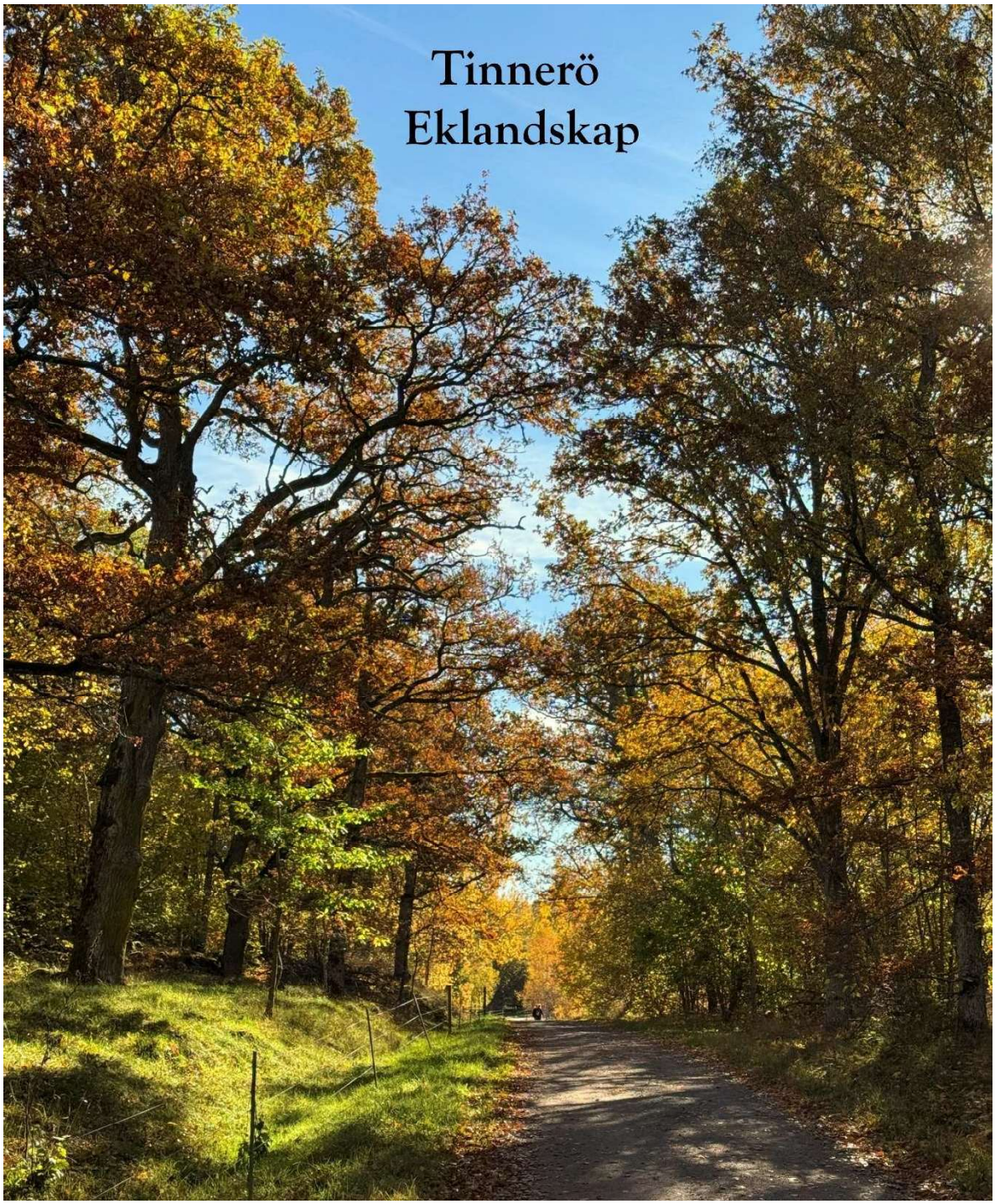
Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Generalen
Org nr: 769611-2122



Att bo i en bostadsrättsförening – vad innebär det?

• I vår brf bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.

• Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättshavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

• Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi.

• Genom att bo i en bostadsrättsförening kan du vara med att påverka om du vill. Du har inflytande och en bostadsrättsförening vilar på demokratiska grunder.

Dokument-ID 09222115557574307394 Signerat HO, MT, CN, RS, EW, MJ

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13



Föreningens gästrum. Rummet är utrustat med bl a 4 sängplatser, dusch, toalett, TV och ett minikök.

Dokument-ID 092221155575743073 94 Signerat HO, MT, CN, RS, EW, MJ

Inledande ord från styrelsen

Bostadsrättsföreningen Generalen har ett av Linköpings mest attraktiva lägen. Vår förening befinner sig i direkt anslutning till friluftsområdena Tinnerö eklandskap och Vallaskogen. Till stadens citykärna är det ett bekvämt promenadavstånd och med placering på Garnisonens klassiska marker så är man en del av Linköpings historiska arv. Utöver detta finns några av Linköpings största arbetsplatser inom 5-10 minuters cykelavstånd. Då är det främst Universitetssjukhuset, Garnisonen, Linköpings universitet och Mjärdevi Science Park som vi tänker på. En area med i runda tal ca 20 000 arbetsplatser och 25 000 studenter i campus Linköping. I vår omedelbara närhet finns serviceverksamheter såsom frisör och lunchservering. I närliggande Ekkällan, finns på promenadavstånd även skola, med F – Åk 6, en förskola, gym, kvällsrestauranger samt dessutom en stor livsmedelsaffär. Eftersom vår förening ligger som ett nav i detta kluster så har vi dessutom utomordentliga kommunikationer. Inom området finns 11 olika busslinjer som trafikerar vår stadsdel. Det är sannolikt ett av Linköpings bästa utbud avseende kommunikationer och du når Trädgårdstorget på 12 minuter och resecentrum på 17 minuter. Med andra ord så har våra boende nära till arbete, rekreation och kommunikationer. Med dessa förutsättningar som grund så är det styrelsens ambition att utveckla föreningen så att den även i fortsättningen är en av Linköpings mest eftertraktade bostadsrättsföreningar att vilja bo i.

Området fortsätter att utvecklas runt omkring oss med nya arbetsplatser på Garnisonen och Universitetssjukhuset samt nya lägenheter på de närliggande områdena såsom Vallastaden, Djurgården, Djurgårdsgatan, Ekkällan och Berga äng. Inom två år så beräknas det tillkomma ca 3000 nya lägenheter på dessa närområden. Allt detta är positivt för oss som bor på Hagaberg. Genom att området växer så kommer intresset att vilja bo i Hagaberg att öka och det är också positivt för värderingen av våra bostadsrätter.

Styrelsen prioriterar finansiell styrka och långsiktighet. Föreningen har en kultur av sparande och amorteringar. Vår fastighet är uppförd år 2006. Styrelsens målsättning är att vår förening ska vara en spegelbild av samhället i övrigt och vara ett intressant alternativ för många när det blir aktuellt att leta bostad. Detta perspektiv genomsyrar styrelsens arbete. Andra viktiga områden för styrelsens är att arbeta långsiktigt med miljö, hållbarhet och energifrågor. Vi eftersträvar att vara en modern förening i ordet bästa betydelse.

Styrelsen lämnar härmed bostadsrättsföreningens Generalens 21:e årsredovisning.

Linköping 2026-03-16



Dokument-ID 092221155575743073 94 Signerat HO, MT, CN, RS, EW, MJ

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Generalen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende. Nuvarande stadgar registrerades 2024-08-20. Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Mark

Föreningen äger sin mark.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 333 468 kr före fondavsättningar. Årets resultat visar på en solid ekonomi, vilket ger föreningen utrymme till planerade avsättningar och amorteringar. Föreningen har under år 2025 gjort totalt amorteringar med 900 tkr.

Årsavgifter

I årsavgifterna ingår kabel-TV och bredband via Telia. I avgifterna ingår också värme och vatten. Föreningens årsavgifter har höjts från 2025-01-01 med 5% och kommer att höjas med 6 % från 2026-01-01. Under den senaste 10 årsperioden har utöver nämnda höjningar har endast en höjning genomförts.

Parkering

Föreningen har 48 lgh och totalt 55 parkeringsplatser så varje lägenhet är garanterad minst en plats. Idag har föreningen 12 laddplatser och utbyggnad är planerad att ske successivt vid växande behov.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar från 2024-01-01, tidigare RB-försäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavare och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Eldvakten 9 i Linköpings kommun med 48 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2006. Fastighetens adress är Kompanigatan 24-34 i Linköping. Total bostadsyta är 4 432 m². Årets taxeringsvärde är 117 176 tkr (fg år 118 153 tkr). I fastigheten finns ett garage där föreningen har en andel på 52 %. Detta motsvarar en lokalyta på 664 kvm.

Lägenheter, parkeringar och övriga utrymmen

Funktion	Antal	Kommentar
2 rum och kök	10	Samt lägenhetsförråd, med plats för tvättmaskin och torktumlare
3 rum och kök	16	Samt lägenhetsförråd, med plats för tvättmaskin och torktumlare
4 rum och kök	17	Samt lägenhetsförråd, med plats för tvättmaskin och torktumlare
5 rum och kök	5	Samt lägenhetsförråd, med plats för tvättmaskin och torktumlare
Garage, p-platser	23	I huset
P-platser	32	Utomhus, 12 med laddplatser och 8 med motorvärmare
Besöksparkeringar	16	Delas med två andra föreningar
Cykelförråd	4	I huset
Torkrum	1	I huset
Snickarrum	1	I huset
Gästrum	1	Fyra sovplatser, micro, kylskåp, viss köksutrustning, TV samt toalett och dusch.

Dokument-ID 092221155575743073 94 Signerat HO, MT, CN, RS, EW, MJ

Väsentliga avtal
Den ekonomiska förvaltningen, yttre underhåll, teknisk förvaltning, underhållsplan och jourtjänst har under året utförts av Riksbyggen. Inre underhåll sköts av Hemfrid. För övriga områden har föreningen olika kontrakterade avtalsparter. Under 2025 har föreningen sagt upp avtalet avseende yttre underhåll fr o m 2026-01-01. Föreningen ersätter inte det med någon extern part utan tanken är att hitta egna interna lösningar. Under senaste åren har det inträffat flera incidenter med våra hissar. Föreningen har därför under året tecknat ett nytt avtal med Kone Hissar avseende online uppkoppling under dygnets alla timmar. Tanken är att vi kan få snabbare och bättre support och vissa kostnader kan också elimineras. Föreningen har under året bytt serviceoperatör för laddplatserna från MER till ChargeNod.

Samfälligheter
Föreningen ingår i Hagabergs samfällighetsförening avseende kommunikationsytor inklusive belysning, trädplantering och markplantering. Föreningen är också tillsammans med grannföreningarna Majoren, Löjtnanten och Kadetten, delaktig i gemensamhetsanläggningar som tillgodoser föreningens behov av kör- och gångytor samt belysning, trädplantering underjordiskt garage (Brf Kadetten), ledningar för dagvatten samt ev. andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Teknisk status
Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 344 tkr och planerat underhåll för 115 tkr.

Underhållsplan:
Föreningen har under året arbetat med framtagandet av ny underhållsplan enligt Riksbyggens modell och den är nu färdigställd. Den täcker år 2026 – 2055.

Preliminärt underhåll för de närmaste 5 åren uppgår till ca 1,5 Mkr, och för åren 6-10 till ca 1,6 Mkr.
Detta kan komma att revideras då underhållsplanen uppdateras årligen.

Årets utförda underhåll

ÅR	Beskrivning	Belopp (tkr)
2025	Underhåll hissar	86
2025	Underhåll garage	29

Historiskt underhåll/förbättringar

ÅR	Beskrivning
2016	Byte till LED-belysning i garage/gård/trapphus och entréer
2016	Målning av träpaneler och 5:e våningen
2018	Tre laddplatser
2020	Tre laddplatser
2020	Byte kodlås entréer, ett första led i nytt låssystem
2021	Ny beläggning av trappa utomhus
2021	Gästrum, uppfräschning och utökning av faciliteter
2021	Torkrum, byte fläkt och underhåll element
2021	Brandvarnare har installerats i samtliga källargångar
2022	Två Takstegar inkl taklucka
2022	Sex laddplatser
2023	Byte av fläkt i undercentral
2023	Förbättrat skalskydd - montering av brytskydd på källardörrar
2024	Hiss nr 24, ny frekvensomformare, Hiss nr 32, ny dörr- motor/kort
2025	Samtliga hissar, uppdatering av hiss-larm till 4G nätet
2025	Nya kommunikationskort samtliga hissar
2025	Hiss nr 26 och 30 nya frekvensomformare.
2025	Mindre del av sockel innergård
2025	Hjärtstartare installerad, trapphus 30
2025	Garage fler brandsläckare och bättre belysning

Inspektioner
Årligen utförs externa inspektioner av ventilation. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförs vart 6:e år och utfördes under 2025 utan anmärkning. Föreningens brandskyddsansvarige utför även en månatlig brandskyddsrond som avrapporteras till styrelse. Årlig inspektion av brandsläckare har också utförts. Vår volontärgrupp har också åtgärdat akuta ting som har iakttagits under året på vår fastighet.

Dokument-ID 09222115557574307394 Signerat HO, MT, CN, RS, EW, MJ

Kommunikation
Kommunikationen med föreningens medlemmar sköts främst med appen BoAppa. Appen möjliggör att en medlem enkelt kan ställa frågor till styrelsen. I BoAppa finns samtliga föreningens policydokument.

Styrelsen arbete
Under år 2025 har styrelsen haft 10 ordinarie och ett konstituerande sammanträde.

Områden som regelbundet behandlas i styrelsen är;
* Miljö/Brandskydd * Energi/vatten/avfall/ el * Teknik *Fastighet * Ekonomi

Värt att nämna från 2025 års verksamhet och väsentliga händelser efter bokslutsdatumet 2025-12-31

Laddplatser
Föreningen har sedan sommaren 2024 drivit ett pilotförsök med delad laddplats för elbilar. Utfallet har varit lyckat och projektet har nu under 2025 etablerats som ytterligare ett alternativ för framtida användare av laddplatser. Styrelsen ser många fördelar med detta. Det är positivt ur hållbarhet- och miljöperspektivet och sänker kostnaden för medlem och förening.

Volontärsprojekt
Den bildade volontärsgruppen under 2024 ha fortsatt med viktiga insatser under 2025 för vår förening. Volontärsgruppen tar sig an både mindre och större uppdrag. Uppdragen kan vara inom ett brett spektrum, från akut felhantering till planerade uppdrag. Genom att vi själva i föreningen blir utförare så kan föreningen reducera sina externa kostnader. Förutom reducering av kostnader så berikar projektet föreningen med ökad samhörighet och en positiv anda för att vårda fastigheten. Erfarenheter av detta projekt är mycket positiva.

Projekt ”Frånluftåtervinning”
Styrelsen har under 2025 startat ett projekt för att se vilka möjligheter det finns att återvinna frånluft från vår ventilation och via värmepump ta hand om den värmeenergi som finns i frånluften. Syftet är att kunna sänka våra egna uppvärmningskostnader. Styrelsen beräknar återkomma till medlemmarna med mer information under 2026. Projektet kommer avrapporteras med en rapport med tillhörande beskrivning, teknisk- och ekonomiskanalys och utvärdering.

Hjärtstartare
Under året inköptes och installerades en hjärtstartare i entré mot innergård i trapphus 30. HLR utbildning genomfördes också.

Uppsagt avtal
Föreningen har valt att säga upp avtalet avseende ”yttre underhåll” med Riksbyggen per 2025-02-25. Nuvarande avtal är giltigt t o m 2025-12-31. Föreningen ersätter inte det med någon extern part utan tanken är att hitta egna interna lösningar framöver.

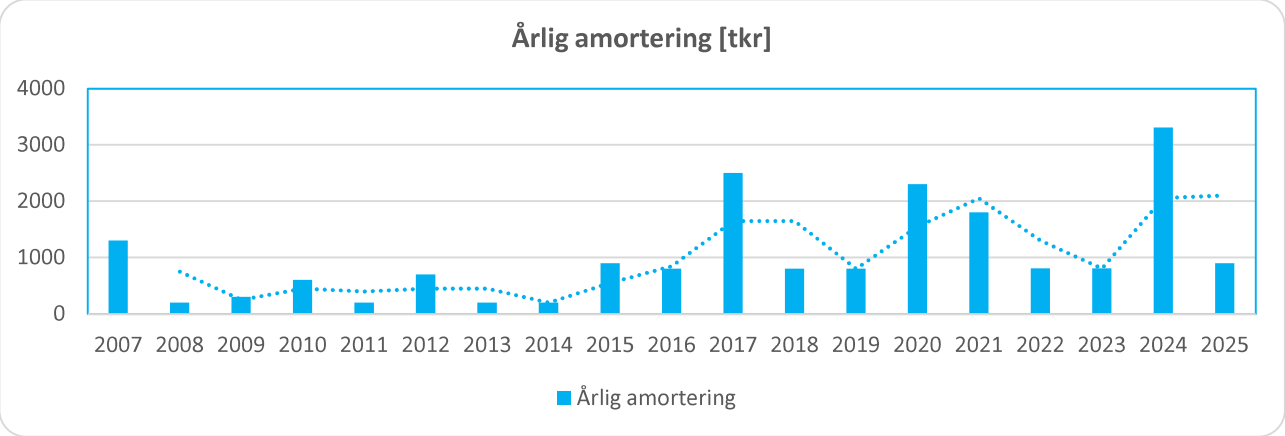
Ny underhållsplan och nya redovisningsregler
- Ny underhållsplan har framtagits under året med en tidshorisont av 30 år.
- Fr o m 2026-01-01 kommer föreningen att tillämpa ett nytt regelverk avseende den bokföringsmässiga redovisningen kallad K3. Regelverket K3 kommer att göra tydliga avtryck i vår framtida redovisning. Syftet är att ge en mer korrekt redovisning som inte varierar över år. Det är ett mål från lagstiftarens sida att det ska vara en enhetlig standard för redovisning och på så sätt ökar kommer jämförbarheten att öka mellan svenska BRF:er.

Ekonomi
Årets resultat uppgick till 333 468 kr (fg år 654 671) före fondavsättningar. Budgeterad resultat 2025 före fondavsättningar var 126 tkr. Summa kostnader/underhåll ligger på budgeterad nivå. Den positiva avvikelsen beror främst på utfall avseende övriga förvaltningsintäkter (+225 tkr). I ”Övriga förvaltningsintäkter” ryms huvudsakligen kostnadsersättningar bl a för en försäkringsskada på +175 tkr.

Marknadsräntornas utveckling har stor betydelse för föreningens ekonomiska utfall. Föreningen står idag i ”brytningstider” avseende låga räntor kontra ett högre ränteläge, då föreningens samtliga lån ska omsättas under en period av 13 månader. Det första lånet som omsattes var per 2024-12-28 och nästa var per 2025-01-28. Per 2026-03-28 förfaller det 3:e lånet. Se not 11 för detaljerad information om nya räntor och bindningstider.
Då föreningen har haft låga räntor på de ”gamla” lånen” sker det en kostnadsökning vid denna växling då marknadsräntorna fn är betydligt högre. Med denna bakgrund har styrelsen fattat beslut att höja medlemsavgifterna med 5% från 2025-01-01 och 6% från 2026-01-01. Höjningen för 2026 är kalkylerad att täcka den ökade räntekostnad som kommer att följas av den nya lånebindningen under 2026.

Dokument-ID 092221155575743073 94 Signerat HO, MT, CN, RS, EW, MJ

Diagrammet ” *Årlig amortering*” visar förenings årliga amortering i mkr över tiden. Amorteringstakten har ökat från år 2015 vilket är starkt relaterat till den lågräntemiljö som funnits under motsvarande period vilket skapat utrymme för extraamorteringar. Prickad linje är en trendlinje. Under år 2022 och 2023 har överskotten sparats för att under 2024 slutlösa ett lån, vilket förklarar den stora variationerna mellan dessa år. Under 2025 har enbart en mindre extraamortering skett vid lösen av lån. Total amortering har varit 900 tkr.



Budget
Budgeterat resultat för 2026 är – 158 tkr. Det likvida överskottet är 1054 tkr, då har hänsyn tagits till bokförda avskrivningar på 1212 tkr. Notera att budgeten görs för första gången i K3, vilket gör att utfall 2025 inte är helt jämförbart med budgeten 2026. Den nya underhållsplanen speglar verkligheten bättre och våra avskrivningar kommer att öka pga övergången till K3. Framtida årsavgifter kommer att utgå från förenings faktiska kostnader och sparande. Fokus växlas från avskrivningar till sparande.

Styrelse
Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter	**Uppdrag**	**Mandat t.o.m ordinarie stämma**
Håkan Olsson	Ordförande	2026
Magnus Tellroth	Vice ordförande	2026
Christer Nilsson	Ledamot	2026
Ranko Simic	Ledamot	2026
Erzsébet Wilhelm	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	**Uppdrag**	**Mandat t.o.m ordinarie stämma**
Henrik Säberg	Suppleant	2026
Joséphine Meunier-Lemoine	Suppleant	2026
Thommy Wilén	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	**Uppdrag**	**Mandat t.o.m ordinarie stämma**
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning		**Mandat t.o.m ordinarie stämma**
Peter Thore	Sammankallande	2026
Ann-Charlotte Linderson		2026
Gerth Andersson		2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Dokument-ID 09222115557574307394 Signerat HO, MT, CN, RS, EW, MJ

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 75 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 6% fr o m 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 749 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 763	3 596	3 431	3 397	3 404
Resultat efter finansiella poster*	333	655	688	844	780
Soliditet %*	70	70	67	67	66
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	86	88	91	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	777	742	708	708	708
Energikostnad kr/kvm*	155	146	135	132	130
Sparande kr/kvm*	241	305	291	320	308
Skuldsättning kr/kvm*	5 668	5 844	6 493	6 652	6 810
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 517	6 720	7 466	7 648	7 830
Räntekänslighet %*	8,4	9,1	10,5	10,8	11,1

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Dokument-ID 09222115557574307394 Signerat HO, MT, CN, RS, EW, MJ

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 001 000	39 624 000	2 201 288	7 368 554	654 671
Disposition enl. årsstämmobeslut				654 671	−654 671
Reservering underhållsfond			272 000	−272 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−114 925	114 925	
Årets resultat					333 468
Vid årets slut	**20 001 000**	**39 624 000**	**2 358 363**	**7 866 150**	**333 468**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	8 023 225
Årets resultat	333 468
Årets fondreservering enligt stadgarna	−272 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	114 925
Summa	**8 199 618**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**8 199 618**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Dokument-ID 09222115557574307394 Signerat HO, MT, CN, RS, EW, MJ

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 762 695	3 596 469
Övriga rörelseintäkter	Not 3	256 655	135 292
Summa rörelseintäkter		**4 019 350**	**3 731 760**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 041 227	−1 765 979
Övriga externa kostnader	Not 5	−223 355	−218 495
Personalkostnader	Not 6	−78 190	−72 788
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		−780 056	−780 056
Summa rörelsekostnader		**−3 122 829**	**−2 837 318**
Rörelseresultat		**896 521**	**894 442**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 741	44 563
Räntekostnader och liknande resultatposter		−566 794	−284 334
Summa finansiella poster		**−563 053**	**−239 771**
Resultat efter finansiella poster		**333 468**	**654 671**
Årets resultat		**333 468**	**654 671**

Dokument-ID 092221155557574307394 Signerat HO, MT, CN, RS, EW, MJ

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	97 753 056	98 520 704
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	139 587	151 996
Summa materiella anläggningstillgångar		**97 892 644**	**98 672 700**
Summa anläggningstillgångar		**97 892 644**	**98 672 700**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		20 378	0
Övriga fordringar		1 746	1 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	145 888	148 029
Summa kortfristiga fordringar		**168 012**	**149 698**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 834 502	1 340 297
Summa kassa och bank		**1 834 502**	**1 340 297**
Summa omsättningstillgångar		**2 002 514**	**1 489 995**
Summa tillgångar		**99 895 158**	**100 162 695**

Dokument-ID 09222115557574307394 Signerat HO, MT, CN, RS, EW, MJ

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 625 000	59 625 000
Fond för yttre underhåll		2 358 363	2 201 288
Summa bundet eget kapital		**61 983 363**	**61 826 288**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 866 150	7 368 554
Årets resultat		333 468	654 671
Summa fritt eget kapital		**8 199 618**	**8 023 225**
Summa eget kapital		**70 182 981**	**69 849 513**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	14 583 500	18 651 000
Summa långfristiga skulder		**14 583 500**	**18 651 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	14 300 000	11 132 500
Leverantörsskulder		236 419	93 627
Skatteskulder		5 984	8 072
Övriga skulder		10 796	5 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	575 478	422 415
Summa kortfristiga skulder		**15 128 677**	**11 662 182**
Summa eget kapital och skulder		**99 895 158**	**100 162 695**

Dokument-ID 09222115557574307394 Signerat HO, MT, CN, RS, EW, MJ

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	896 521	894 442
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	780 056	780 056
	1 676 578	**1 674 498**
Erhållen ränta	1 394	44 563
Erlagd ränta	−533 224	−284 334
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 144 748**	**1 434 727**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−15 968	18 882
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	265 425	−120 046
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 394 205**	**1 333 564**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−900 000	−3 307 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−900 000**	**−3 307 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	494 205	−1 973 436
Likvida medel vid årets början	1 340 297	3 313 734
Likvida medel vid årets slut	1 834 502	1 340 297
Kassa och Bank BR	1 834 502	1 340 297

Dokument-ID 09222115557574307394 Signerat HO, MT, CN, RS, EW, MJ

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 319 514	3 161 340
Hyror, garage	213 339	213 000
Hyror, p-platser	98 020	97 020
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−4 839	−17 226
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−15 113	−7 380
Kabel-tv-avgifter	126 144	126 144
Övriga ersättningar	25 630	23 571
Summa nettoomsättning	**3 762 695**	**3 596 469**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	82 155	61 392
Försäkringsersättningar	174 500	73 900
Summa övriga rörelseintäkter	**256 655**	**135 292**

Dokument-ID 09222115557574307394 Signerat HO, MT, CN, RS, EW, MJ

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−114 925	−119 375
Reparationer	−343 828	−180 265
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−94 512	−89 770
Vägavgifter	−25 912	−33 466
Försäkringspremier	−58 821	−61 258
Kabel- och digital-TV	−126 144	−126 144
Systematiskt brandskyddsarbete	−7 447	−1 088
Serviceavtal	−13 888	−14 075
Obligatoriska besiktningar	−33 053	−11 425
Snö- och halkbekämpning	−56 120	−75 520
Förbrukningsinventarier	−44 618	−4 099
Fordons- och maskinkostnader	−3 852	−100
Vatten	−97 283	−91 230
Fastighetsel	−117 180	−107 779
Uppvärmning	−577 926	−543 228
Sophantering och återvinning	−120 661	−118 996
Förvaltningsarvode drift	−205 059	−188 162
Summa driftskostnader	**−2 041 227**	**−1 765 979**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−140 476	−135 000
Arvode, yrkesrevisorer	−16 563	−13 500
Övriga förvaltningskostnader	0	-5 000
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−11 760	−13 751
Konsultarvoden	−2 532	−1 625
Övriga externa kostnader	−52 024	−49 619
Summa övriga externa kostnader	**−223 355**	**−218 495**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−58 800	−57 300
Premier för kollektiva pensionsförsäkringar	−2 000	0
Sociala kostnader	−17 390	−15 488
Summa personalkostnader	**−78 190**	**−72 788**

Dokument-ID 09222115557574307394 Signerat HO, MT, CN, RS, EW, MJ

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
	108 000 000	**108 000 000**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**108 000 000**	**108 000 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
	−9 479 296	**−8 711 649**
Årets avskrivningar		
	−767 647	**−767 647**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−10 246 943**	**−9 479 296**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**97 753 056**	**98 520 704**
Varav		
Byggnader	76 753 056	77 520 704
Mark	21 000 000	21 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	116 000 000	117 000 000
Lokaler	1 176 000	1 153 000
Totalt taxeringsvärde	**117 176 000**	**118 153 000**
varav byggnader	*89 176 000*	*86 153 000*
varav mark	*28 000 000*	*32 000 000*

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
	197 318	**197 318**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**197 318**	**197 318**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
	−45 321	**−32 912**
Årets avskrivningar		
	−12 409	**−12 409**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−57 731**	**−45 321**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**139 587**	**151 997**
Varav		
Installationer laddstolpar	103 041	113 214
Installationer fasadstegar	36 546	38 783

Dokument-ID 09222115557574307394 Signerat HO, MT, CN, RS, EW, MJ

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 346	0
Förutbetalda försäkringspremier	67 510	65 547
Förutbetalt förvaltningsarvode	40 192	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 024	21 024
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	555	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 261	61 458
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**145 888**	**148 029**

Not 10 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Fasträntekonto Resursbank	0	37 301
Fasträntekonto Marginalen	750 000	0
Konto SEB	1 591	500 430
Konto SBAB	36 431	36 431
Transaktionskonto	1 046 480	766 135
Summa kassa och bank	**1 834 502**	**1 340 297**

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	28 883 500	29 783 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−800 000	−800 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	−13 500 000	−10 332 500
Långfristig skuld vid årets slut	**14 583 500**	**18 651 000**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,89%	2026-03-28	13 500 000,00	0,00	0,00	13 500 000,00
SEB	2,83%	2028-01-28	10 332 500,00	0,00	100 000,00	10 232 500,00
SEB	3,05%	2028-12-28	5 951 000,00	0,00	800 000,00	5 151 000,00
Summa			**29 783 500,00**	**0,00**	**900 000,00**	**28 883 500,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår har föreningen ett lån som ska villkorsändras. Detta redovisas som kortfristigt enligt god redovisningssed men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig.
Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 800 000 kr årligen.

Dokument-ID 09222115557574307394 Signerat HO, MT, CN, RS, EW, MJ

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	51 413	17 843
Upplupna driftskostnader	0	43 256
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	14 465	0
Upplupna elkostnader	10 380	10 328
Upplupna vattenavgifter	8 576	7 984
Upplupna värmekostnader	77 278	73 505
Upplupna kostnader för renhållning	11 739	13 824
Upplupna revisionsarvoden	14 500	13 500
Upplupna styrelsearvoden	74 676	71 625
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 421	8 738
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	303 030	161 812
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**575 478**	**422 415**

Not Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	48 375 000	48 375 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 16 mars 2026.

Linköping, datum enligt digital signering

Håkan Olsson
Ordförande

Magnus Tellroth

Christer Nilsson

Ranko Simic

Erzsébet Wilhelm

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 09222115557574307394 Signerat HO, MT, CN, RS, EW, MJ

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574307394

Dokument

ÅR 2025-12-31 Brf Generalen
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2026-03-31 16:58:51 CEST (+0200) av Ann Thosteman (AT)
Färdigställt 2026-04-14 12:08:15 CEST (+0200)

Initierare

Ann Thosteman (AT)
Riksbyggen
ann.thosteman@riksbyggen.se

Signerare

Håkan Olsson (HO)
hakon.olsson@telia.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell Håkan Stellan Olsson"
Signerade 2026-04-13 17:38:51 CEST (+0200)

Magnus Tellroth (MT)
magnus.tellroth@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Magnus Tellroth"
Signerade 2026-04-04 14:35:11 CEST (+0200)

Christer Nilsson (CN)
christer.k.nilsson@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARL CHRISTER NILSSON"
Signerade 2026-04-01 00:43:49 CEST (+0200)

Ranko Simic (RS)
simic_ranko@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RANKO SIMIC"
Signerade 2026-04-10 22:23:10 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574307394

Erzsébet Wilhelm (EW)	Maria Johansson (MJ)
erzsi65.ew@gmail.com	maria@blixt-revision.se
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERZSÉBET WILHELM"	Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Eva-Lotta Johansson"
Signerade 2026-04-01 08:03:39 CEST (+0200)	Signerade 2026-04-14 12:08:15 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Blixt Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Generalen

Org. nr. 769611–2122

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrätts-föreningen för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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.

Dokument-ID 092221155575753345 34 Signerat MJ

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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.

Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska signatur

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Dokument-ID 09222115557575334534 Signerat MJ

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575334534

Dokument

2512 RB Generalen
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-04-14 12:07:04 CEST (+0200) av Maria Johansson (MJ)
Färdigställt 2026-04-14 12:07:46 CEST (+0200)

Signerare

Maria Johansson (MJ)
Blixt Revision AB
Personnummer 197611042008
maria@blixt-revision.se
+46703864719

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Eva-Lotta Johansson"
Signerade 2026-04-14 12:07:46 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Riksbyggen
Rum för hela livet

Budget 2026

Bolag: BRF Generalen

Konto	Benämning	Utfall 2024	Budget 2025	Prognos 2025	Budget 2026
3015	Hyresintäkter garage ej momsregistrerade	213 000	213 000	213 000	213 000
3017	Hyresintäkter p-platser ej momsregistrerade	97 020	102 000	98 000	98 000
3020	Årsavgifter, bostäder	3 161 340	3 319 000	3 319 000	3 518 000
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		3 471 360	3 634 000	3 630 000	3 829 000
HYRES- OCH AVGIFTSBORTFALL		-24 606	-24 000	-20 000	-20 000
ÖVRIGA AVGIFTER		126 144	126 000	128 000	128 000
ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER		158 863	56 000	243 000	68 000
SUMMA INTÄKTER		3 731 760	3 792 000	3 981 000	4 005 000
REPARATIONER		-180 265	-200 000	-300 000	-200 000
UNDERHÅLL		-119 375	-250 000	-100 000	-200 000
FASTIGHETSSKATT		-89 770	-94 000	-95 000	-97 000
4111	Fastighetsskötsel grund	-101 250	-105 000	-105 000	-25 000
4112	Fastighetsskötsel extra	-9 680	-10 000	-13 000	-12 000
4118	Systematiskt brandskyddsarbete	-1 088	-2 000	-2 000	-3 000
4119	Serviceavtal	-14 075	-16 000	-15 000	-16 000
4121	Städ grund	-77 232	-82 000	-81 000	-83 000
4142	Hissbesiktning	-11 425	-12 000	-12 000	-13 000
4191	Snö- och halkbekämpning	-75 520	-80 000	-53 000	-80 000
4610	Fastighetsel	-107 779	-123 000	-120 000	-125 000
4620	Uppvärmning	-543 228	-624 000	-575 000	-605 000
4630	Vatten	-91 230	-103 000	-97 000	-106 000
4640	Sophämtning	-118 996	-120 000	-120 000	-128 000
4710	Fastighetsförsäkring	-61 258	-67 000	-66 000	-71 000
4743	Vägavgifter	-33 466	-32 000	-34 000	-35 000
4760	Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-126 144	-126 000	-126 000	-126 000
5460	Förbrukningsmaterial	-4 099	-5 000	-34 000	-10 000
DRIFTSKOSTNADER		-1 376 469	-1 507 000	-1 453 000	-1 438 000
6400	Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-135 000	-140 000	-140 000	-146 000
6590	Övriga externa tjänster	-83 595	-70 000	-65 000	-70 000
ÖVRIGA KOSTNADER		-218 595	-210 000	-205 000	-216 000
7310	Styrelsearvoden, fast	-57 300	-62 000	-59 000	-61 000
7514	Sociala avgifter för löner och ersättningar, övriga	-15 488	-16 000	-16 000	-17 000
7572	Arbetsmarknadsförs pensionsförsäkr deklarationspost	0	0	-1 000	0
PERSONALKOSTNADER		-72 788	-78 000	-76 000	-78 000
7821	Avskr på byggnader	-767 647	-768 000	-768 000	-1 192 000
7827	Avskr standardförbättr	0	0	0	-8 000
7833	Avskr på installationer	-12 409	-12 000	-12 000	-12 000
AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		-780 056	-780 000	-780 000	-1 212 000
SUMMA KOSTNADER		-2 837 318	-3 119 000	-3 009 000	-3 441 000
Rörelseresultat		**894 442**	**673 000**	**972 000**	**564 000**

Konto	Benämning	Utfall 2024	Budget 2025	Prognos 2025	Budget 2026
RÄNTEINTÄKTER		44 563	0	3 000	3 000
RÄNTEKOSTNADER		-284 334	-547 000	-566 740	-725 397
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-239 771	-547 000	-563 740	-722 397
Årets Resultat		**654 671**	**126 000**	**408 260**	**-158 397**
2072	Årets avsättn underhållsfond	-272 000	-272 000	-272 000	-214 000
2073	Disp.ur underh.fond/yttre fond	119 375	250 000	100 000	200 000
Underhållsfond		-152 625	-22 000	-172 000	-14 000
Resultat efter reservering till underhållsfond		**502 046**	**104 000**	**236 260**	**-172 397**

Budgeten godkändes av styrelsen den 17 november 2025.

BRF Generalen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Generalen i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet