



Årsredovisning 2025

HSB Brf Panorama i Linköping

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Panorama i Linköping med säte i Linköping org.nr. 769632-4248 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på nedanstående fastighet i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lavinen 6	2020-01-01	2019

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 114
18	garage	424
21	p-platser	0
Totalt 93 objekt		4 538

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 19 st 2 rok, 23 st 3 rok, 11 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Linköping Lavinen GA:2	G:A	717922-5896	12 / 100	Infartsväg med belysning inklusive ledningar och armaturer, Dagvattenbrunnar samt dagvattenledningar fram till överlämningspunkt till kommunen.
Nya Berga samfällighetsförening	Samfällighet	717924-1109	39 / 101	Garage, Innergård, Kommunikationsytor m. M.

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Karlsson	Ordförande	2025-06-03	
Jasminka Pinjagic	Ordförande	2024-05-30	2025-06-03
Birgitta Jansson	Ledamot	2022-06-09	
Dragos Draghici	Ledamot	2023-05-17	
Jacqueline Wendel	Ledamot	2021-04-15	
Felix Riiga	Ledamot	2022-06-09	
Kaija Saarimäki	Suppleant	2025-06-03	
Marie Vallmolin	Suppleant	2023-05-17	2025-06-03
Nina Genneback	Suppleant	2025-06-03	
André Adrian Alfonsson	Suppleant	2022-06-09	2025-06-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Karlsson, Felix Riiga och Birgitta Jansson samt suppleanterna Nina Genneback och Kaija Saarimäki.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Birgitta Jansson, Lars Karlsson, Dragos Draghici och Felix Riiga.

Revisorer har varit: André Adrian Alfonsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Roland Sevegran (sammankallande) samt Jasminka Pinjagic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 16 medlemmar varav 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Ingen avgiftshöjning är inplanerad under 2026.

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 2025-04-01.

Medlemsmöten

Inga medlemsmöten har hållits under året.

Kommunikation

Fyra medlemsinformationer har skickats ut av styrelsen under året.

Årsavgift

I årsavgiften ingår fjärrvärme och sophantering. Föreningen har ett gemensamt avtal för bredband och tv bas paket som även det ingår i årsavgiften.

El, värme och vatten / IMD

Föreningen har IMD (Individuell Mätning och Debitering) gällande el och vatten som debiteras separat på avin utifrån förbrukning.

IMD-avgift för el och varmvatten beslutas av styrelsen en gång per kvartal.

Parkering

Tydliga riktlinjer för garageparkering samt utomhusparkering infördes 2022-12-01 och skriftlig och muntlig information lämnades till medlemmarna. Separata köer för Panoramas del av p-platser i garaget samt utomhusparkering. Köerna administreras av bostadsrättsföreningens förvaltare.

Kvalitetskontroll

Vår (maj) och höst (okt) har kvalitetskontroll genomförts mellan HSB Östergötlands fastighetsservice samt representanter från styrelsen. I och med att Samfälligheten Nya Berga har tagit över ansvaret för de gemensamma ytorna i området, kommer denna kontroll skötas av HSB och samfälligheten.

Säkerhet i Berga

Samverkan med Linköping kommuns säkerhetsansvarige, närpolis, trygghetsråd samt olika fastighetsägare i Berga har samråd en till två gånger per år. Styrelsen får löpande information om säkerhetsläget för Berga. Övervakning av väktare, närpolis samt narkotikapolis genomförs regelbundet.

Säkerhet i HSB BRF Panorama

Kod vid entredörrar ändras två gånger per år.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Åtgärder som genomförts under året

Inga större åtgärder har vidtagits under året.

Styrelsen har tecknat nytt avtal avseende leverans av bredband (Bahnhof) och TV (Allente). Detta träder i kraft i januari 2027 på grund av uppsägningstiden med nuvarande leverantör.

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

- OVK-besiktning 2026
- Målning av träplank 2028

OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll)

I en OVK kontrolleras att funktionen av fastighetens ventilationssystem fungerar som tänkt.

Det för att säkerställa en hälsosam inomhusmiljö för boende.

Fastighetsägare är skyldig att säkerställa OVK utförs regelbundet av en certifierad besiktningsman.

Besiktningsman kontrollerar att bl.a. luftflödena i lägenheterna är rätt och att aggregatet inte har några brister.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 4 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	222	235	220	226	281
Skuldsättning, kr/kvm	7 752	7 861	7 971	8 080	8 410
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 551	8 671	8 792	8 913	9 277
Räntekänslighet, %	11	11	14	15	15
Energikostnad, kr/kvm	117	114	134	102	92
Årsavgifter, kr/kvm	805	804	618	606	621
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	91	83	86	87
Totala intäkter, kr/kvm	810	804	711	660	659
Nettoomsättning, tkr	3 650	3 617	3 096	2 986	2 973
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 112	-1 060	-1 198	-1 076	-799
Soliditet, %	77	77	77	77	76

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader. Då föreningen är relativt nybyggd är ett negativt resultat väntat under flera år framöver då avskrivningskostnaderna inledningsvis är höga. Avskrivningarna påverkar föreningens resultat men inte kassaflödet i föreningen som under året varit positivt.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 089 543 kr, föreningen har under året även amorterat på sina lån vilket gör att det totala kassaflödet landar på 592 383kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 222 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	102 002 000	0	0	102 002 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	25 423 000	0	0	25 423 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	456 119	0	101 787	557 906
S:a bundet eget kapital, kr	127 881 119	0	101 787	127 982 906
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 528 088	-1 059 742	-101 787	-5 689 617
Årets resultat, kr	-1 059 742	1 059 742	-1 112 241	-1 112 241
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 587 830	0	-1 214 028	-6 801 858
S:a eget kapital, kr	122 293 289	0	-1 112 241	121 181 048

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 122 000 kr samt ianspråktagande skett med 20 213 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	-5 587 829
Årets resultat, kr	-1 112 241
Reservation till underhållsfond, kr	-122 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	20 213
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 801 857

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 801 857

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	3 649 619	3 616 967
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 791	30 405
Summa Rörelseintäkter		3 676 410	3 647 372
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 682 213	-1 495 820
Övriga externa kostnader	Not 5	-53 608	-48 590
Personalkostnader	Not 6	-72 629	-65 793
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 101 317	-2 101 320
Summa Rörelsekostnader		-3 909 767	-3 711 524
Rörelseresultat		-233 356	-64 152
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91 000	94 180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-969 885	-1 089 770
Summa Finansiella poster		-878 885	-995 590
Resultat efter finansiella poster		-1 112 241	-1 059 742
Resultat före skatt		-1 112 241	-1 059 742
Årets resultat		-1 112 241	-1 059 742

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	152 646 836	154 738 244
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	60 261	70 170
Summa Materiella anläggningstillgångar		152 707 097	154 808 414

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		152 707 597	154 808 914
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 271	0
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		0	3 358
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	626 249	882 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	113 034	120 168
Summa Kortfristiga fordringar		747 554	1 005 597

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 600 000	2 800 000
Summa Kortfristiga placeringar		3 600 000	2 800 000

Summa Omsättningstillgångar		4 347 554	3 805 597
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		157 055 151	158 614 511
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	127 425 000	127 425 000
Fond för yttre underhåll	557 906	456 119
Summa Bundet eget kapital	127 982 906	127 881 119

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 689 617	-4 528 088
Årets resultat	-1 112 241	-1 059 742
Summa Ansamlad förlust	-6 801 858	-5 587 829

Summa Eget kapital

121 181 048 **122 293 289**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	23 786 780	0
Summa Långfristiga skulder		23 786 780	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 390 550	35 674 490
Leverantörsskulder		245 438	181 836
Skatteskulder	Not 15	21 996	22 781
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	8 462	8 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	420 877	434 113
Summa Kortfristiga skulder		12 087 323	36 321 222

Summa Skulder

35 874 103 **36 321 222**

Summa Eget kapital och skulder

157 055 151 **158 614 511**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-233 356	-64 152
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 101 317	2 101 320
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 101 317	2 101 320
Erhållen ränta	91 903	91 866
Erlagd ränta	-984 954	-1 075 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	974 910	1 053 705
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	49 524	69 254
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	65 110	-116 844
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	114 634	-47 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 089 543	1 006 116
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-497 160	-497 160
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-497 160	-497 160
Årets kassaflöde	592 383	508 956
Likvida medel vid årets början	3 628 433	3 119 477
Likvida medel vid årets slut	4 220 816	3 628 433

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:	00-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 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. I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband.

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	3 052 116	3 052 116
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	260 531	254 251
	Hyror garage och parkeringsplatser	277 820	279 430
	Hyror förbrukningsbaserad	19 514	4 798
	Hyror övrigt	4 800	2 400
	Övriga primära intäkter	34 839	23 973
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 649 619	3 616 967
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 649 619	3 616 967
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	26 791	30 405
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	26 791	30 405
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-651 726	-414 048
	Snö och halk-bekämpning	-14 798	-28 279
	Reparationer	-69 431	-58 603
	Planerat underhåll	-20 213	-22 910
	Försäkringsskador	0	-1 072
	El	-220 591	-229 802
	Uppvärmning	-209 506	-189 133
	Vatten	-102 366	-100 452
	Sophämtning	-76 182	-126 069
	Fastighetsförsäkring	-67 457	-66 038
	Kabel-TV och bredband	-138 660	-138 660
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-10 790	-11 290
	Övriga driftkostnader	-100 495	-109 464
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 682 213	-1 495 820

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 083	-476
	Administrationskostnader	-7 568	-5 608
	Extern revision	-14 055	-14 654
	Medlemsavgifter	-25 600	-21 600
	Föreningsverksamhet	-135	-3 632
	Övriga förvaltningskostnader	-4 167	-2 619
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-53 608	-48 590
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-53 000	-40 000
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	0	-8 000
	Sociala avgifter	-15 629	-13 793
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-72 629	-65 793
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 091 408	-2 091 408
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 909	-9 912
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 101 317	-2 101 320

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	140 521 000	140 521 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	24 500 000	24 500 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	165 021 000	165 021 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 282 756	-8 191 348
	Årets avskrivningar	-2 091 408	-2 091 408
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-12 374 164	-10 282 756
	<i>Utgående redovisat värde</i>	152 646 836	154 738 244
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	100 000 000	93 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 079 000	1 129 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 400 000	16 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	116 479 000	110 529 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	39 036 000	39 036 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	39 036 000	39 036 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	99 080	99 080
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	99 080	99 080
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 910	-18 998
	Årets avskrivningar	-9 909	-9 912
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-38 819	-28 910
	<i>Utgående redovisat värde</i>	60 261	70 170
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

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

Avräkningskonto HSB	620 816	828 433
Övriga fordringar	5 433	53 638
Summa Övriga fordringar	626 249	882 071

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

Upplupna ränteintäkter	8 886	9 789
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 148	110 379
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 034	120 168

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	3 600 000	2 800 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	3 600 000	2 800 000

Not 14 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	2,69%	2027-03-01	12 059 110	165 720
Stadshypotek	2,55%	2026-03-03	11 059 110	165 720
Stadshypotek	2,79%	2029-03-01	12 059 110	165 720
			35 177 330	497 160

Långfristig del	23 786 780
Nästa års amortering av långfristig skuld	331 440
Lån som ska konverteras inom ett år	11 059 110
Kortfristig del	11 390 550
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	497 160
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 988 640
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,68%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	21 996	22 781
	<i>Summa Skatteskulder</i>	21 996	22 781
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	8 412	8 002
	Övriga kortfristiga skulder	50	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	8 462	8 002
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	294 002	292 869
	Upplupna räntekostnader	47 282	62 351
	Övriga upplupna kostnader	79 593	78 893
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	420 877	434 113

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen: Linköping 2026-03-03.

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 Panorama i Linköping, org.nr. 769632-4248

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Panorama i Linköping för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

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 Panorama i Linköping för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

André Adrian Alfonsson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Panorama i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars Karlsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 14:44:55



Birgitta Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 19:54:32



Dragos Draghici

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 18:14:32



Felix Riiga

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 21:50:16



Jacqueline Wendel

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 20:27:02



André Adrian Alfonsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 15:27:45



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 11:54:05



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Panorama i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

André Adrian Alfonsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 15:30:43



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 11:53:23



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.