



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB brf Banken i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Banken i Linköping med säte i Linköping org.nr. 769611-4946 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 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-22.

Utöver bostäder har föreningen även en gemensamhetslokal för uthyrning till medlemmarna samt gemensam tvättstuga, aktivitetsrum (löpband) och bastu.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun med adress Borgmästaregatan 5 och 7B, Klostergatan 25B, Ågatan 22B och 26A:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Banken 1	2004-01-01	2009
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 654
51	garageplatser, som hyrs via Centria 36 AB varav 38 platser med elladdningsmöjlighet och 3 mc-platser	0
Totalt 111 objekt		5 654

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 38 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Linköping Banken GA:1	G:A		1 / 2	El-låssystem, El-och telerum, Spill-och dagvattenledningar mm
Totalt 1 objekt				



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Karl-Erik Jonsson	Ordförande	2023-05-11	
Ewa Wressle	Ledamot	2020-09-21	2025-05-13
Sven-Erik Pihl	Ledamot	2025-05-13	
Sven-Erik Pihl	Suppleant	2024-05-16	2025-05-13
Julia Axelsson	Ledamot	2023-05-11	2025-05-13
Kristian Gustafsson	Ledamot	2023-05-11	2025-08-22
Louise Örtenvik	HSB ledamot	2018-04-22	
Cecilia Landerfors	Ledamot	2024-05-16	
Måns Nilsson	Ledamot	2025-05-13	2025-08-22
Måns Nilsson	Suppleant	2024-05-16	2025-05-13
Markus Karlsson	Ledamot	2023-05-11	
Thomas Nilsson	Suppleant	2025-05-13	
Satu Lundell	Suppleant	2025-05-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Karl-Erik Jonsson och Cecilia Landerfors samt suppleanterna Thomas Nilsson och Satu Lundell. Ledamöterna Måns Nilsson och Kristian Gustafsson begärde utträde ur styrelsen med anledning av flytt från föreningen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av Sven-Erik Pihl, Karl-Erik Jonsson, Cecilia Landerfors och Markus Karlsson.

Revisorer har varit: Mika Reunanen med Christina Eriksson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Elisabeth Kristiansen (sammankallande) och Elisabet Wollhed, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår bredband, TV, IP-telefoni (Telia), värme och varmvatten.

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 2025-02-11

Under 2025 har styrelsen genomfört följande:

- Styrelsekonferens i oktober månad, där styrelsen påbörjade en krisplan och påbörjade styrelsens rollfördelning
- Två aktivitetsdagar för föreningsmedlemmar med fokus på städning och uppfräschning av föreningens gemensamma utrymmen
- Målat om staket etc på innergården
- Hanterat försäkringsskador i lägenheter relaterat till vitvaror
- Inbrottsförebyggande åtgärder i garage och allmänna utrymmen
- Adventsfika med tändning av årets julgran på innergården
- Sommarfest
- Föreningstämma med efterföljande middag

Sedan föreningen startade har följande åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Uppfräschning av gemensamhetslokalen. Underhållsspolning av avloppssystem i markplan. Byte av trumma i tvättstugans tvättmaskin. Byte av ett antal nödljusarmaturer. Brandsläckare till gemensamhetslokalen och bastun. På föreningsstämman i maj 2024 togs andra beslutet om att byta till nya stadgar.
2023	Uppfräschning av tvättstugans maskiner. Genomgång av husets låssystem. Nytt avtal har skrivits med Telia med högre bandbredd. Byte av varmvattenreglering.
2022	Investering av elladdningsmöjligheter vid garageplatser. OVK besiktning genomfördes Energideklaration genomfördes Uppgradering av hissarnas nödtelefoni till 4G/5G
2021	Målning av källargångar. Lackning o slipning av entrépartier och trösklar
2020	Inköp av nytt löpband. Uppdatering av låssystem.
2019	Nedsäkring av elmätare.
2018	Underhåll trädetaljer entrépartier. Byte trädäck på innergården. Grovrengöring golvet i trapphus. Underhåll fläktsystem.

Enligt föreningens underhållsplan planeras följande åtgärder under de närmaste åren:

Underhåll bastu
Underhåll av entrépartier
Underhållsmålning av invändiga utrymmen
Fasadtvätt på innergården

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 93 och under året har det tillkommit 13 och avgått 11 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 95.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	200	169	172	287	316
Skuldsättning, kr/kvm	6 231	6 354	6 478	6 795	6 952
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 231	6 354	6 478	6 795	6 952
Räntekänslighet, %	8	8	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	133	127	119	117	111
Årsavgifter, kr/kvm	763	756	693	673	673
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	82	83	85	84
Totala intäkter, kr/kvm	954	923	836	795	802
Nettoomsättning, tkr	5 219	5 124	4 695	4 480	4 446
Resultat efter finansiella poster, tkr	-544	-721	-674	-5	79
Soliditet, %	81	81	80	80	80

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader.

Resultat har även påverkats negativt av flera försäkringsskador under året. Ett försäkringsärende på ca 151 500 kr har kostnadsförts under 2025 men ersättning från försäkringsbolag kommer först under 2026.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 220 952 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 200 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna 1% from 250101 och 2% from 260101. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte förverkar 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	156 050 000	0	0	156 050 000
Underhållsfond, kr	1 571 084	0	407 999	1 979 083
S:a bundet eget kapital, kr	157 621 084	0	407 999	158 029 083
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 794 165	-721 143	-407 999	-2 923 307
Årets resultat, kr	-721 143	721 143	-543 991	-543 991
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 515 308	0	-951 990	-3 467 298
S:a eget kapital, kr	155 105 776	0	-543 991	154 561 785

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 433 000 kr samt ianspråktagande skett med 25 001 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	-2 515 308
Årets resultat, kr	-543 991
Reservation till underhållsfond, kr	-433 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	25 001
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 467 298

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-3 467 298
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 218 900	5 124 148
Övriga rörelseintäkter	Not 3	175 041	95 543
Summa Rörelseintäkter		5 393 941	5 219 691
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 994 278	-2 632 170
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 403	-190 081
Personalkostnader	Not 6	-170 771	-158 114
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 647 046	-1 647 046
Summa Rörelsekostnader		-4 966 497	-4 627 410
Rörelseresultat		427 444	592 281
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 965	19 414
Räntekostnader och liknande resultatposter		-986 400	-1 332 838
Summa Finansiella poster		-971 435	-1 313 424
Resultat efter finansiella poster		-543 991	-721 143
Resultat före skatt		-543 991	-721 143
Årets resultat		-543 991	-721 143

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	188 135 817	189 746 253
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	253 219	289 829
Summa Materiella anläggningstillgångar		188 389 036	190 036 082

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		188 389 536	190 036 582

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 971	9 598
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		6 276	4 052
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 218 579	1 194 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	305 467	303 974
Summa Kortfristiga fordringar		1 540 293	1 511 867

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	500 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 000 000	500 000
Summa Omsättningstillgångar		2 540 293	2 011 867

Summa Tillgångar		190 929 829	192 048 449
------------------	--	-------------	-------------



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	156 050 000	156 050 000
Fond för yttre underhåll	1 979 083	1 571 084
Summa Bundet eget kapital	158 029 083	157 621 084

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 923 307	-1 794 165
Årets resultat	-543 991	-721 143
Summa Ansamlad förlust	-3 467 298	-2 515 308

Summa Eget kapital	154 561 785	155 105 776
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	13 970 000	13 060 000
Summa Långfristiga skulder		13 970 000	13 060 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		21 257 500	22 867 500
Leverantörsskulder		488 659	328 428
Skatteskulder	Not 14	7 562	13 944
Övriga kortfristiga skulder		0	4 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	644 322	667 917
Summa Kortfristiga skulder		22 398 043	23 882 673

Summa Skulder		36 368 043	36 942 673
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		190 929 829	192 048 449
--------------------------------	--	-------------	-------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	427 444	592 281
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 647 046	1 647 046
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 647 046	1 647 046
Erhållen ränta	14 112	19 704
Erlagd ränta	-1 012 077	-1 325 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 076 525	933 377
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-6 621	-16 765
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	151 048	-160 060
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	144 426	-176 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 220 952	756 552
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-700 000	-700 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-700 000	-700 000
Årets kassaflöde	520 952	56 552
Likvida medel vid årets början	1 694 242	1 637 691
Likvida medel vid årets slut	2 215 194	1 694 242



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år.

Mark skrivs inte av.

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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Bruttoomsättning

Årsavgifter bostäder andelstalsfördelat	4 315 068	4 272 300
Hyror garage och parkeringsplatser	792 206	782 144
Hyror förbrukningsbaserad	22 460	28 262
Hyror övrigt	30 000	0
Övriga primära intäkter	59 166	41 442
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 218 900	5 124 148
<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 218 900	5 124 148

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	133 162	73 094
Övriga sekundära intäkter	41 879	22 449
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	175 041	95 543

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-448 527	-450 795
	Snö och halk-bekämpning	-3 598	-2 154
	Reparationer	-109 250	-138 993
	Planerat underhåll	-25 001	-26 973
	Försäkringsskador	-319 562	-24 400
	El	-117 967	-114 361
	Uppvärmning	-527 699	-497 067
	Vatten	-108 874	-108 174
	Sophämtning	-112 026	-104 065
	Fastighetsförsäkring	-87 331	-82 593
	Kabel-TV och bredband	-153 713	-153 851
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-112 590	-106 620
	Övriga driftkostnader	-868 140	-822 121
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 994 278	-2 632 170
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	-19 476	-69 314
	Administrationskostnader	-51 026	-56 411
	Extern revision	-14 000	-13 625
	Medlemsavgifter	-28 000	-24 000
	Föreningsverksamhet	-37 947	-22 809
	Övriga förvaltningskostnader	-3 953	-3 922
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-154 403	-190 081
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-127 300	-120 300
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Övriga arvoden	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-36 971	-31 314
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-170 771	-158 114

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	185 900 985	185 900 985
	Ingående anskaffningsvärde mark	22 260 515	22 260 515
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	208 161 500	208 161 500
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 415 247	-16 804 811
	Årets avskrivningar	-1 610 436	-1 610 436
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-20 025 683	-18 415 247
	<i>Utgående redovisat värde</i>	188 135 817	189 746 253
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	121 000 000	114 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	915 000	882 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	162 915 000	159 882 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	62 750 000	62 750 000
	Varav i eget förvar	-22 750 000	-22 750 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	40 000 000	40 000 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	366 100	366 100
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	366 100	366 100
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-76 271	-39 661
	Årets avskrivningar	-36 610	-36 610
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-112 881	-76 271
	<i>Utgående redovisat värde</i>	253 219	289 829
Not 9	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 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 215 194	1 194 242
Övriga fordringar	3 385	0
Summa Övriga fordringar	1 218 579	1 194 242

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 188	1 335
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	303 279	302 639
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	305 467	303 974

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 000 000	500 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	1 000 000	500 000

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,83%	2028-05-12	14 180 000	210 000
Nordea	2,69%	2026-01-22	7 987 500	90 000
Nordea	2,71%	2026-10-21	13 060 000	400 000
			35 227 500	700 000

Långfristig del	13 970 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	210 000
Lån som ska konverteras inom ett år	21 047 500
Kortfristig del	21 257 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	700 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,75%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	7 562	13 944
	<i>Summa Skatteskulder</i>	7 562	13 944
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	412 277	410 695
	Upplupna räntekostnader	168 045	193 722
	Övriga upplupna kostnader	64 000	63 500
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	644 322	667 917

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen: Linköping 2026-03-17

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 Banken i Linköping, org.nr. 769611-4946

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Banken 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Banken 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Linköping

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mika Reunanen
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Karl-Erik Jonsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 17:18:21



Cecilia Landerfors

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 19:52:31



Sven-Erik Pihl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 09:41:41



Markus Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 09:17:20



Louise Örtenvik

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 08:27:31



Mika Reunanen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 09:18:37



Niclas Wärenfeldt

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 19:51:51



Revisionsberättelse 2025

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

Mika Reunanen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 09:12:36



Niclas Wärenfeldt

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 19:50:01



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.