



Årsredovisning 2025

HSB brf Giraffen i Linköping

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Giraffen i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-7984 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Garaget 1	1986-01-01	1984 och 1986
Giraffen 1	1986-01-01	1985 och 1986

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
73	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 774
8	p-platser	0
34	garageplatser	0
Totalt 115 objekt		5 774

Föreningens lägenheter fördelas på: 29 st 2 rok, 26 st 3 rok, 12 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mare Mari´c	Ordförande	2021-06-03	
Kristin Lindman	Ledamot	2021-06-03	2025-03-03
Agneta Gustafsson	Ledamot	2020-05-26	
Igor Utas	Ledamot	2021-06-03	
Muriz Durmo	Ledamot	2017-06-19	
Dehghan Nourymirhesari	Ledamot	2021-06-03	2025-09-12
Elvir Zenkic	Ledamot	2023-05-10	
Leif Enuwz	Ledamot	2025-06-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mare Mari´c, Leif Enuwz och elvis Zenkic.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Muriz Durmo, Mare Mari´c och Elvir Zenkic.

Revisorer har varit: Dariusz Jezierski vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Pero Mari´c (sammanställande) och Jan Svensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-25. På stämman deltog 24 varav 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår, el, vatten, fjärrvärme och sophantering. Elen debiteras separat på avin utifrån förbrukning, IMD. Föreningen har även gemensamt avtal för bredband och tv, vilket också debiteras på avin.

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 2025-08-28.

Under verksamhetsåret har inga större underhåll genomförts i föreningen. Föreningen har sett över sin utemiljö och bland annat toppat thujaträd, rensat uteplats och fällt ett par träd intill fasader.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2023 Byte av belysning på stolpar innergård.

2020 enligt HSB Plan

2019 tagg system för bokning av tvättstuga

2018 Installation solceller

2017 Enligt HSB underhållsplan

2016 Byte av hissar

2015 Tvättning av tak, byte av lås i alla dörrar
2014 Målning samt byte av plank

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

2024 lagning av delar av fasaden samt målning av plank
2026 asfaltering

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 103 och under året har det tillkommit 7 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 100.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	279	246	257	247	276
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 590	3 883	3 901	4 267	4 312
Räntekänslighet, %	4	4	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	213	202	201	179	172
Årsavgifter, kr/kvm	871	875	737	723	723
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	86	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	911	913	860	797	801
Nettoomsättning, tkr	5 204	5 236	4 841	4 567	4 593
Resultat efter finansiella poster, tkr	530	538	658	284	474
Soliditet, %	35	32	31	28	28

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 428 999	0	0	1 428 999
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 325 952	0	-30 137	2 295 814
S:a bundet eget kapital, kr	3 754 951	0	-30 137	3 724 813
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 980 137	537 968	30 137	7 548 243
Årets resultat, kr	537 968	-537 968	529 820	529 820
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 518 105	0	559 957	8 078 063
S:a eget kapital, kr	11 273 056	0	529 820	11 802 876

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 230 000 kr samt ianspråktagande skett med 260 137 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	7 518 105
Årets resultat, kr	529 820
Reservation till underhållsfond, kr	-230 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	260 137
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 078 062

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 078 062

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	5 204 202	5 236 306
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 005	35 019
Summa Rörelseintäkter		5 262 207	5 271 324
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 269 253	-3 175 826
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 791	-89 110
Personalkostnader	Not 6	-237 268	-191 502
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-823 000	-823 003
Summa Rörelsekostnader		-4 431 312	-4 279 441
Rörelseresultat		830 895	991 884
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		170 687	207 201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-471 762	-661 117
Summa Finansiella poster		-301 075	-453 916
Resultat efter finansiella poster		529 820	537 968
Resultat före skatt		529 820	537 968
Årets resultat		529 820	537 968

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	25 159 622	25 952 294
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	80 875	111 203
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		25 240 497	26 063 497

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

25 240 997 26 063 997

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	42
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		0	1 927
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 727 829	1 989 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	211 272	1 207 480
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 939 101	3 198 483

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	6 450 000	5 450 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		6 450 000	5 450 000

Summa Omsättningstillgångar

8 389 101 8 648 483

Summa Tillgångar

33 630 098 34 712 480

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 428 999	1 428 999
Fond för yttre underhåll	2 295 814	2 325 952
Summa Bundet eget kapital	3 724 813	3 754 951

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 548 243	6 980 137
Årets resultat	529 820	537 968
Summa Fritt eget kapital	8 078 063	7 518 105

Summa Eget kapital

11 802 876 11 273 056

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 397 500	0
Summa Långfristiga skulder		20 397 500	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		330 000	22 420 000
Leverantörsskulder		477 491	336 875
Skatteskulder	Not 15	34 178	20 150
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	86 610	52 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	501 444	609 590
Summa Kortfristiga skulder		1 429 723	23 439 424

Summa Skulder

21 827 223 23 439 424

Summa Eget kapital och skulder

33 630 098 34 712 480

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	830 895	991 884
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	823 000	823 003
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	823 000	823 003
Erhållen ränta	172 249	209 442
Erlagd ränta	-516 968	-590 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 309 176	1 433 923
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 006 975	-902 065
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	125 505	-86 548
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 132 479	-988 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 441 655	445 310
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 692 500	-110 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 692 500	-110 000
Årets kassaflöde	749 155	335 310
Likvida medel vid årets början	7 427 491	7 092 181
Likvida medel vid årets slut	8 176 646	7 427 491

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	18 638 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.

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 597 764	4 596 834
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	241 759	268 365
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	187 464	187 678
	Hyror lokaler	1 440	3 240
	Hyror garage och parkeringsplatser	152 140	148 180
	Övriga primära intäkter	23 635	32 009
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 204 202	5 236 306
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 204 202	5 236 306
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	16 422	0
	Övriga sekundära intäkter	41 583	35 019
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	58 005	35 019
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-731 286	-694 454
	Snö och halk-bekämpning	-4 622	0
	Reparationer	-248 911	-512 021
	Planerat underhåll	-260 137	-58 643
	El	-326 015	-317 135
	Uppvärmning	-702 531	-666 642
	Vatten	-203 620	-182 891
	Sophämtning	-118 335	-107 325
	Fastighetsförsäkring	-117 134	-110 228
	Kabel-TV och bredband	-313 935	-305 474
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-147 852	-132 020
	Övriga driftkostnader	-94 875	-88 993
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 269 253	-3 175 826

		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	-3 974	-2 163
	Administrationskostnader	-19 336	-21 528
	Extern revision	-15 900	-14 225
	Medlemsavgifter	-33 200	-29 200
	Föreningsverksamhet	-19 491	-20 345
	Övriga förvaltningskostnader	-9 891	-1 649
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-101 791	-89 110
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-81 000	-56 300
	Revisionsarvode	-5 300	-3 800
	Övriga arvoden	-117 700	-102 200
	Sociala avgifter	-33 268	-29 202
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-237 268	-191 502
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-792 672	-792 676
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-30 328	-30 327
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-823 000	-823 003

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 809 303	40 809 303
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 916 716	1 916 716
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	42 726 019	42 726 019
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 773 725	-15 981 049
	Årets avskrivningar	-792 672	-792 676
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-17 566 397	-16 773 725
	<i>Utgående redovisat värde</i>	25 159 622	25 952 294
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	56 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 544 000	702 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 800 000	17 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	656 000	601 000
	<i>Summa</i>	74 000 000	72 503 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	40 099 000	40 099 000
	Varav i eget förvar	-12 787 000	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	27 312 000	40 099 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	303 276	303 276
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	303 276	303 276
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-192 073	-161 746
	Årets avskrivningar	-30 328	-30 327
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-222 401	-192 073
	<i>Utgående redovisat värde</i>	80 875	111 203
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	1 726 646	1 977 491
Övriga fordringar	1 183	11 543
Summa Övriga fordringar	1 727 829	1 989 034

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

Upplupna ränteintäkter	12 935	14 497
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	198 337	1 192 983
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	211 272	1 207 480

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

Placeringar HSB	6 450 000	5 450 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	6 450 000	5 450 000

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	3,11%	2029-12-30	9 500 000	110 000
Stadshypotek	3,04%	2028-12-30	6 767 500	110 000
Stadshypotek	2,78%	2027-03-01	4 460 000	110 000
			20 727 500	330 000

Långfristig del	20 397 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	330 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	330 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	330 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 320 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,02%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	34 178	20 150
	<i>Summa Skatteskulder</i>	34 178	20 150
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	180	266
	Källskatt	51 857	3 217
	Inre fond	33 858	42 107
	Övriga kortfristiga skulder	715	7 219
	<i>Summa Övriga skulder</i>	86 610	52 809
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	441 596	425 085
	Upplupna räntekostnader	44 848	90 054
	Övriga upplupna kostnader	15 000	94 451
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	501 444	609 590

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen: Linköping 2026-04-08.

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 Giraffen i Linköping, org.nr. 716402-7984

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Giraffen 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Giraffen 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 ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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

Dariusz Jezierski
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Giraffen i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575049015**

Mare Maric

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 15:28:02



Elvir Zenkic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 19:05:29



Leif Enuwz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 08:20:00



Agneta Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 11:45:37



Muriz Durmo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 07:54:42



Igor Utas

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 09:42:45



Dariusz Jezierski

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 15:00:00



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 11:43:27



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Giraffen i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575532472**

Dariusz Jezierski

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 14:58:36



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 11:43:14



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.