



Årsredovisning 2025

HSB brf Tennbägaren i Linköping



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Tennbågaren i Linköping med säte i Linköping org.nr. 722000-1163 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tennbågaren 4	1960-01-01	1960
Tennbågaren 7	1960-01-01	1960

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
181	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 655
56	garageplatser	0
54	p-platser	0

Totalt 291 objekt 10 655

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 103 st 2 rok, 40 st 3 rok, 10 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johan Gradvall	Ordförande
Birgitta Lindegren	Ledamot
Adrian Bock Carlsson	Ledamot
Petter Nordström	Ledamot
Anders Corazza	Ledamot
Tom Lernäs	Ledamot
Kajsa Nordell	Ledamot
Ulf Dahlqvist	Suppleant
Maria Lietha	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kajsa Nordell, Johan Gradvall och Petter Nordström.

Revisorer har varit Niklas Levin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit Susanne Thalberg (sammankallande) och Maud Thorin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. Extra föreningsstämma hölls 2025-11-27 gällande att två bostadsrätter skulle upphöra och att istället skulle en ny bostadsrätt upplåtas.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-12.

Under året har två av föreningens bostadsrätter slagits samman till en. Detta innebär att de tidigare bostadsrätterna formellt har upphört och att en ny bostadsrätt har upplåtits i deras ställe. Efter sammanläggningen består föreningen av totalt 181 lägenheter.

Under verksamhetsåret har följande underhållsåtgärder utförts

- Underhåll/föryngring av planteringar på innergården
- Relining av avlopps- och dagvattenledningar placerade under bottenplattan

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

1997 Fasaderna renoverades och taken och yttre fönsterbågar byttes.
2002-2003 Stambyte och renovering badrum



2014-2015 Elstambyte
2019 Renovering innergård
2021 Byte entrepartier
2023 Byte ytterbelysning
2025 Relining av avlopp och dagvatten

Föreningen planerar genomföra följande större åtgärder under de kommande 5 åren:

- Omläggning av asfalt
- Målning av trapphus och källare
- Byte av äldre maskiner i tvättstugor
- Byte av värmeväxlare och cirkulationspump
- Renovering av balkonger
- Fönsterbyte

Medlemsinformation

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits (2 befintliga bostadsrätter fusionerades genom att bostadsrättsföreningen köpte tillbaka 2 bostadsrätter och upplät 1 bostadsrätt).

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 220 och under året har det tillkommit 28 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 221.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	319	243	248	196	194
Skuldsättning, kr/kvm	690	720	750	955	1 034
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	690	720	750	955	1 034
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	162	155	144	145	141
Årsavgifter, kr/kvm	703	659	576	523	513
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	92	89	90	92
Totala intäkter, kr/kvm	781	713	646	584	555
Nettoomsättning, tkr	7 986	7 516	6 824	6 207	5 901
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 899	1 840	1 110	1 238	1 330
Soliditet, %	68	64	60	53	49

I årsavgiften ingår värme, vatten och avfallshantering.

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	789 440	0	0	789 440
Underhållsfond, kr	768 710	0	377 000	1 145 710
S:a bundet eget kapital, kr	1 558 150	0	377 000	1 935 150
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 814 251	1 840 415	-377 000	14 277 666
Årets resultat, kr	1 840 415	-1 840 415	2 899 333	2 899 333
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 654 666	0	2 522 333	17 176 999
S:a eget kapital, kr	16 212 816	0	2 899 333	19 112 149

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 522 710 kr samt ianspråktagande skett med 1 145 710 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	14 654 666
Årets resultat, kr	2 899 333
Reservation till underhållsfond, kr	-377 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	17 176 999

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	17 176 999

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	7 986 121	7 515 574
Övriga rörelseintäkter	Not 3	330 112	77 111
Summa Rörelseintäkter		8 316 233	7 592 685
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 346 332	-4 857 612
Övriga externa kostnader	Not 5	-254 489	-245 764
Personalkostnader	Not 6	-125 569	-125 760
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-500 820	-491 429
Summa Rörelsekostnader		-5 227 210	-5 720 565
Rörelseresultat		3 089 022	1 872 120
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		78 317	170 139
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 006	-201 844
Summa Finansiella poster		-189 689	-31 705
Resultat efter finansiella poster		2 899 333	1 840 415
Resultat före skatt		2 899 333	1 840 415
Årets resultat		2 899 333	1 840 415



Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	16 962 493	17 435 155
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	234 650	262 808
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	6 113 904	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		23 311 047	17 697 963

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

23 311 547 17 698 463

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		40 433	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 813 167	2 544 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	280 462	282 527
Summa Kortfristiga fordringar		2 134 062	2 826 696

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 700 000	4 750 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 700 000	4 750 000

Summa Omsättningstillgångar

4 834 062 7 576 696

Summa Tillgångar

28 145 609 25 275 159



Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	789 440	789 440
Fond för yttre underhåll	1 145 710	768 710
Summa Bundet eget kapital	1 935 150	1 558 150
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	14 277 667	12 814 251
Årets resultat	2 899 333	1 840 415
Summa Fritt eget kapital	17 177 000	14 654 667
Summa Eget kapital	19 112 150	16 212 817

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15 0	3 547 480
Summa Långfristiga skulder	0	3 547 480
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 347 480	4 120 000
Leverantörsskulder	827 840	559 552
Skatteskulder	Not 16 34 699	17 711
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 178 617	176 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 644 823	640 889
Summa Kortfristiga skulder	9 033 459	5 514 862
Summa Skulder	9 033 459	9 062 342
Summa Eget kapital och skulder	28 145 609	25 275 159



Kassaflödesanalys

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	3 089 022	1 872 120
-----------------	-----------	-----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	500 820	491 429
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	500 820	491 429
--	----------------	----------------

Erhållen ränta	85 978	170 061
----------------	--------	---------

Erlagd ränta	-268 006	-201 844
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 407 814	2 331 766
---	------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-57 598	-1 546
--	---------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	291 116	-49 116
---	---------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	233 519	-50 662
--	----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 641 333	2 281 104
---	------------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 113 904	182 001
---	------------	---------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 113 904	182 001
---	-------------------	----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-320 000	-320 000
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-320 000	-320 000
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	-2 792 571	2 143 105
-------------------------	-------------------	------------------

Likvida medel vid årets början	7 143 133	5 000 028
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	4 350 562	7 143 133
-------------------------------------	------------------	------------------

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 219 176	6 746 472
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	273 000	273 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	373 085	370 220
	Hyror förbrukningsbaserad	5 588	5 142
	Hyror övrigt	15 670	17 280
	Övriga primära intäkter	99 602	103 460
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 986 121	7 515 574
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 986 121	7 515 574
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	239 621	0
	Övriga sekundära intäkter	90 491	77 111
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	330 112	77 111
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 137 287	-1 112 705
	Snö och halk-bekämpning	0	-1 609
	Reparationer	-257 096	-171 863
	Planerat underhåll	0	-256 224
	Försäkringsskador	-23 452	-435 737
	El	-209 285	-199 854
	Uppvärmning	-1 269 750	-1 211 277
	Vatten	-247 701	-235 574
	Sophämtning	-224 862	-214 169
	Fastighetsförsäkring	-186 328	-179 732
	Kabel-TV och bredband	-338 985	-338 940
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-336 748	-319 760
	Övriga driftkostnader	-114 838	-180 167
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 346 332	-4 857 612



Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Administrationskostnader	-124 464	-59 384
Extern revision	-20 375	-19 375
Medlemsavgifter	-76 800	-72 800
Föreningsverksamhet	-15 628	-5 496
Övriga förvaltningskostnader	-17 222	-88 708
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-254 489	-245 764

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-77 751	-72 450
Revisionsarvode	-4 300	-4 200
Övriga arvoden	-16 470	-21 680
Löner och övriga ersättningar	-105	-130
Sociala avgifter	-26 943	-27 300
<i>Summa Personalkostnader</i>	-125 569	-125 760

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-472 662	-472 660
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-28 158	-18 769
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-500 820	-491 429



Not 8 Byggnader och mark 2025-12-31 2024-12-31*Akkumulerade anskaffningsvärden*

Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 039 543	29 039 543
Ingående anskaffningsvärde mark	175 245	175 245
Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	29 214 788	29 214 788

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-11 779 633	-11 306 973
Årets avskrivningar	-472 662	-472 660
Summa Akkumulerade avskrivningar	-12 252 295	-11 779 633
Utgående redovisat värde	16 962 493	17 435 155

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	108 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	972 000	882 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 326 000	1 428 000
Summa	149 298 000	138 310 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 312 000	20 312 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	20 312 000	20 312 000

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar 2025-12-31 2024-12-31*Akkumulerade anskaffningsvärden*

Ingående anskaffningsvärde	281 577	0
Årets investeringar	0	281 577
Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	281 577	281 577

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-18 769	0
Årets avskrivningar	-28 158	-18 769
Summa Akkumulerade avskrivningar	-46 927	-18 769
Utgående redovisat värde	234 650	262 808



Not 10 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar 2025-12-31 2024-12-31*Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar*

Ingående värde pågående nyanläggning	0	463 578
Årets investeringar	6 113 904	0
Omklassificering till byggnad	0	-463 578
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	6 113 904	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2025-12-31 2024-12-31*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andel i HSB	500	500
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

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

Avräkningskonto HSB	1 650 562	2 393 133
Övriga fordringar	162 605	151 036
Summa Övriga fordringar	1 813 167	2 544 169

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	3 792	11 453
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	276 670	271 074
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	280 462	282 527

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	2 700 000	4 750 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	2 700 000	4 750 000

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,65%	2026-03-30	3 800 000	240 000
Stadshypotek	2,97%	2026-12-30	3 547 480	80 000
			7 347 480	320 000
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			7 347 480	
Kortfristig del			7 347 480	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			320 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 280 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,80%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	34 699	17 711
Summa Skatteskulder	34 699	17 711

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	1 285
Inre fond	138 168	149 649
Övriga kortfristiga skulder	40 449	25 776
Summa Övriga skulder	178 617	176 710

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	630 823	626 889
Övriga upplupna kostnader	14 000	14 000
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	644 823	640 889

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen: Linköping 2026-04-17.

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 Tennbågaren i Linköping, org.nr. 722000-1163

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tennbågaren 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Tennbågaren 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 revisionssed 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Niklas Levin
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Johan Gradvall

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 18:34:24



Petter Nordström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 15:52:55



Anders Corazza

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 22:16:38



Birgitta Katarina Lindegren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 17:34:15



Tom Lernäs

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 15:00:31



Adrian Carlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 09:55:16



Kajsa Nordell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 09:59:06



Niklas Levin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 14:49:24



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 15:37:58



Revisionsberättelse 2025

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

Niklas Levin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 14:36:54



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 15:37:40

