



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB brf Axet 11 i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Axet 11 i Linköping med säte i Linköping org.nr. 769623-0478 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Axet 11	2011-06-01	1933

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar 2400602-09. 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
41	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 058
2	lägenheter (upplåtna med hyresrätt)	132
3	lokaler (hyresrätt)	473
12	p-platser	0
2	mc-platser	0
Totalt 60 objekt		2 663

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 29 st 1 rok, 10 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Linköping Axet GA:1	G:A		17.91 / 100.01	Utfartsväg

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Patrik Nimberger Hansson	Ordförande	2023-05-26	
Anna Johansson	Ledamot	2023-05-26	
Andreas Liljegren	Ledamot	2024-06-04	
Daniel Oscarsson	Ledamot	2024-06-04	
Ida Andersson	HSB ledamot	2023-03-28	
Josefine Bolling	Ledamot	2022-06-01	2025-06-18
Gabriel Jacob	Ledamot	2025-06-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Patrik Nimberger Hansson, Daniel Oskarsson och Andreas Liljegren.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av Patrik Nimberger Hansson, Anna Johansson och Daniel Oscarsson.

Revisorer har varit: Elwira Madeling med Oscar Sahlin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Oskar Sundström (sammankallande) och Joseph Milberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med + 5%.

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

Föreningen har en gruppanslutning avseende bredband som debiteras separat på avin.

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

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 2025-08-18.

Under året följande underhåll genomförts:

Solceller har installerats på taket och gemensam el (IMD) införts.

Fasadlagning utförts.

I källarlokalen som hyrs ut har golvet renoverats.

En tidigare kontorslokal har gjorts om till lägenhet, renoverats, samt sålts.

Nya ytterdörrar är installerade samt ny belysning i och utanför gatudörrar.

Nya ytterdörrar på baksidan.

Nytt låssystem till alla ytterdörrar är installerat.

Nya gatunummersskyltar är uppsatta.

Kontakter tagits med kommunen angående yttermiljö, såsom ljudsänkning nattetid av trafikljusen, plantering av träd etc utanför Östgötagatan (för att skugga och kyla fastigheten sommartid), hastighetssänkande åtgärder på vasavägen/ östgötagatan i syfte att minska ljudnivån vid buskörning nattetid. Kommunen svarat negativt på alla förfrågningar.

Historiska underhåll:

2002 Stambyte
2012 Fasadmålning
2012 Takbyte
Nytt tak

Årtal	Åtgärd
2024	Renovering av del golv i källarlokal
2023	Föreningen har bytt undercentral för värmesystemet med moderniserad styrning samt kontinuerlig avgasning så att värmeproblem i lägenheter längst bort från pumpen inte ska ha störningar i värmeleverans.
2022	Målning av trapphus, OVK-besiktning
2021	Byte tvättmaskin och torktumlare
2018	Byte av tryckkärl och renovering av en liten bit avloppstam
2017	Staket på innergården
2016	Tak till trappan i källarlokalen
2015	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
2014	Renovering av källargolv

Framtida underhåll:

Under 2026 planeras renovering av sockel. i ordningsställande av ett gästövernattningsrum.
Byggnation för återvinning.

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

Ny asfaltsbeläggning på innergården i samband med det så kanalisering för för framtida laddstolpar.
Dränering runt fastigheten.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 17 och avgått 13 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 85.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	124	148	135	167	192
Skuldsättning, kr/kvm	376	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	486	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	184	165	159	149	142
Årsavgifter, kr/kvm	665	623	564	537	537
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	80	70	70	70
Totala intäkter, kr/kvm	680	590	612	580	582
Nettoomsättning, tkr	1 781	1 538	1 594	1 509	1 513
Resultat efter finansiella poster, tkr	-347	-339	-273	-370	-322
Soliditet, %	96	99	99	99	99

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 200 546 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 124 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höga årsavgifterna med 5 % fr o m både 2025 och 2026.

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	28 259 628	0	608 071	28 867 699
Upplåtelseavgifter, kr	4 568 108	0	1 166 929	5 735 037
Underhållsfond, kr	328 255	0	-1 000	327 255
S:a bundet eget kapital, kr	33 155 991	0	1 774 000	34 929 991
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 445 522	-339 010	1 000	-1 783 532
Årets resultat, kr	-339 010	339 010	-346 921	-346 921
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 784 532	0	-345 921	-2 130 453
S:a eget kapital, kr	31 371 459	0	1 428 079	32 799 538

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 51 000 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	-1 784 532
Årets resultat, kr	-346 921
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	51 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 130 453

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 130 453
------------------------------------	-------------------

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	1 780 816	1 538 463
Övriga rörelseintäkter		29 971	17 951
Summa Rörelseintäkter		1 810 787	1 556 414
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 320 057	-1 203 138
Övriga externa kostnader	Not 4	-143 602	-47 321
Personalkostnader	Not 5	-54 145	-54 742
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-626 138	-620 408
Summa Rörelsekostnader		-2 143 942	-1 925 610
Rörelseresultat		-333 155	-369 196
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		78	30 186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 844	0
Summa Finansiella poster		-13 766	30 186
Resultat efter finansiella poster		-346 921	-339 010
Resultat före skatt		-346 921	-339 010
Årets resultat		-346 921	-339 010

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	30 156 502	28 956 644
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	106 070	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	1 297 700	1 550 275
Summa Materiella anläggningstillgångar		31 560 272	30 506 919

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar

31 560 772 30 507 419

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 11	2 940	0
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		0	2 568
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 475 774	1 161 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	127 546	123 313
Summa Kortfristiga fordringar		2 606 260	1 287 183

Summa Omsättningstillgångar

2 606 260 1 287 183

Summa Tillgångar

34 167 032 31 794 602

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	34 602 736	32 827 736
Fond för yttre underhåll	327 255	328 255
Summa Bundet eget kapital	34 929 991	33 155 991

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 783 532	-1 445 522
Årets resultat	-346 921	-339 010
Summa Ansamlad förlust	-2 130 454	-1 784 532

Summa Eget kapital

32 799 537 31 371 459

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 000 000	0
Leverantörsskulder		191 040	283 877
Skatteskulder	Not 15	11 918	4 050
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	685	5 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	163 852	129 487
Summa Kortfristiga skulder		1 367 495	423 143

Summa Skulder

1 367 495 423 143

Summa Eget kapital och skulder

34 167 032 31 794 602

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-333 155	-369 196
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	626 138	620 408
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	626 138	620 408
Erhållen ränta	78	35 061
Erlagd ränta	-7 000	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	286 061	286 273
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-23 022	-5 888
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-62 492	-26 295
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-85 515	-32 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten	200 546	254 090
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 679 491	-1 550 275
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 679 491	-1 550 275
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 775 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 000 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 775 000	0
Årets kassaflöde	1 296 055	-1 296 185
Likvida medel vid årets början	1 157 305	2 453 490
Likvida medel vid årets slut	2 453 360	1 157 305

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 maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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	1 249 575	1 189 128
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	48 867	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	69 359	63 000
	Hyror bostäder	163 980	156 069
	Hyror lokaler	154 272	60 108
	Hyror garage och parkeringsplatser	46 400	45 200
	Hyror förbrukningsbaserad	8 410	4 800
	Hyror övrigt	600	600
	Övriga primära intäkter	39 353	19 558
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 780 816	1 538 463
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 780 816	1 538 463
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 3	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-274 037	-262 316
	Snö och halk-bekämpning	-4 752	-8 211
	Reparationer	-132 400	-48 564
	Planerat underhåll	-51 000	-109 704
	Försäkringsskador	-1 819	0
	El	-76 611	-55 379
	Uppvärmning	-336 991	-314 487
	Vatten	-77 117	-65 050
	Sophämtning	-62 513	-59 623
	Fastighetsförsäkring	-105 673	-103 031
	Kabel-TV och bredband	-70 560	-70 560
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-86 058	-78 190
	Övriga driftkostnader	-40 527	-28 024
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 320 057	-1 203 138

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 4	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-50 514	0
	Administrationskostnader	-17 146	-11 775
	Extern revision	-18 300	-15 409
	Medlemsavgifter	-20 800	-16 800
	Föreningsverksamhet	-1 894	-1 363
	Övriga förvaltningskostnader	-34 948	-1 975
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-143 602	-47 321
Not 5	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-34 400	-35 500
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-2 800	-2 800
	Sociala avgifter	-12 945	-12 442
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-54 145	-54 742
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-623 418	-620 408
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-2 720	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-626 138	-620 408

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 951 123	22 951 123
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 817 000	12 817 000
	Årets omklassificering	1 823 276	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	37 591 399	35 768 123
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 811 479	-6 191 071
	Årets avskrivningar	-623 418	-620 408
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-7 434 897	-6 811 479
	<i>Utgående redovisat värde</i>	30 156 502	28 956 644
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 600 000	21 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 255 000	973 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 200 000	16 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	110 000	0
	<i>Summa</i>	39 165 000	38 773 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 583 000	13 583 000
	Varav i eget förvar	-8 308 000	-13 583 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	5 275 000	0
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Årets omklassificering	108 790	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	108 790	0
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 720	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-2 720	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	106 070	0

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 550 275	0
	Årets förändring	1 679 491	1 550 275
	Omklassificering byggnad och tekn anläggning	-1 932 066	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 297 700	1 550 275
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	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	2 940	0
	<i>Summa Kundfordringar</i>	2 940	0
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 453 360	1 157 305
	Övriga fordringar	22 414	3 997
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 475 774	1 161 302
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 546	123 313
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	127 546	123 313

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek	2,80%	2026-01-02	1 000 000	0
				1 000 000	0
	Långfristig del			0	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			1 000 000	
	Kortfristig del			1 000 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,80%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 15	Skatteskulder			2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>				
	Skatteskulder			11 918	4 050
	<i>Summa Skatteskulder</i>			11 918	4 050
Not 16	Övriga kortfristiga skulder			2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>				
	Momsskuld			685	0
	Övriga kortfristiga skulder			0	5 729
	<i>Summa Övriga skulder</i>			685	5 729
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter			141 008	115 787
	Upplupna räntekostnader			6 844	0
	Övriga upplupna kostnader			16 000	13 700
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			163 852	129 487

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen: Linköping 2026-03-30

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 Axet 11 i Linköping, org.nr. 769623-0478

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Axet 11 i Linköping för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Axet 11 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

Elwira Madeling
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Axet 11 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Patrik Hansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 16:08:40



Anna Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 16:27:18



Gabriel Jacob

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 13:18:27



Daniel Oscarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 18:52:04



Ida Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 10:32:57



Andreas Liljegren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 10:35:50



Elwira Madeling

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 20:22:08



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 10:47:09



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Axet 11 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Elwira Madeling

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 20:20:11



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 10:46:52



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.