

Årsredovisning

för

Brf Svea i Linköping

769612-4820

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Svea i Linköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus, mot ersättning, till medlemmarna upplåta bostadsrätter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsbolag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen disponerar tomten genom äganderätt.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen

Nuvarande styrelse övertog ansvaret efter föreningsstämman den 20 maj 2025.

Styrelsen bestod efter stämman 2025 av följande medlemmar

Dag Segrell, ordförande

Somkeat Cardell

Monica Liljegren

Jonas Nilsson

Lena Samuelsson

Anna Pettersson

Suppleant: Linus Lund Jonsson

Revisor är Evelina Sandell, Ernst & Young AB

Styrelsen har förutom föreningsstämma haft 6 styrelsemöten under våren och 5 möten under hösten. Även under 2025 har våra möten förts via Teams. Det har visat sig mest praktiskt då fler har kunnat delta även om man inte är på plats i hemmet. Mellan mötena har också kontakter skett via mail och telefon.

Under 2025 har styrelsen fått besked att detaljplanen i kvarteret på andra sidan gatan (kv Beridaren) har vunnit laga kraft och ingen hänsyn har tagits till de invändningar vi har lämnat mot planen. Nu avvaktar vi HSB's planer att påbörja försäljning av lägenheterna under 2026 om allt går som tidigare är sagt.

Våra elbilsladdare som tidigare har varit uthyrda till "Volvo on demand" är numera lediga och disponibla för medlemmarna. I dagsläget är det fyra medlemmar som nyttjar laddarna.

Styrelsen har under flera år haft funderingar över husets fasad mot Engelbrektsgatan. Fasaden kommer att behöva åtgärdas inom något eller några år och styrelsen har uppsikt över frågan.

Ett häftigt regnväder under 2025 orsakade en vattenskada i vår lokal som vetter mot Engelbrektsgatan/gränden. I samband med det så förlorade vi även hyresgästen som gick i konkurs vilket

dock inte hade med skadan att göra. Skadan kommer att åtgärdas så snart vädret tillåter och därefter kan lokalen hyras ut igen.

Under 2025 har 1 medlem valt att lösa in hela eller delar av föreningens lån vilket minskat föreningens låneskuld med 235 375 kr.

Förutom ovanstående exempel är ekonomin en fortsatt stor fråga för styrelsen att hantera. 2025 är något bättre än föregående år mycket tack vare räntesänkningarna och att vi inte har drabbats av några skador som inte täcks av försäkringen.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan som ligger till underlag för framtida underhåll. Avsättning till underhållsfond sker årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde enligt föreningens stadgar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår föreningens medlemsantal till 58 medlemmar. Baserat på kontraktsdatum har 5 lägenheter bytt ägare under året. Föreningen äger tre lokaler och sju företagslägenheter.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Svea består av ett punkthus med adress Engelbrektsgatan 31 och har 38 bostadsrättslägenheter som har en sammanlagd yta av 2 879 kvadratmeter. Varje lägenhets yta utgör grunden för beräkning av andelstal. Nedanstående tabell visar yta, föreningens lägenhetsnummer samt Lantmäteriverkets lägenhetsnummer:

Lgh.nr	Yta kvm	Adress
1121	78	Engelbrektsgatan 31 LGH 1101, 581 21 Linköping
1122	35	Engelbrektsgatan 31 LGH 1102, 581 21 Linköping
1123	84	Engelbrektsgatan 31 LGH 1103, 581 21 Linköping
1124	70	Engelbrektsgatan 31 LGH 1104, 581 21 Linköping
1125	110	Engelbrektsgatan 31 LGH 1105, 581 21 Linköping
1131	78	Engelbrektsgatan 31 LGH 1201, 581 21 Linköping
1132	35	Engelbrektsgatan 31 LGH 1202, 581 21 Linköping
1133	84	Engelbrektsgatan 31 LGH 1203, 581 21 Linköping
1134	60	Engelbrektsgatan 31 LGH 1204, 581 21 Linköping
1135	110	Engelbrektsgatan 31 LGH 1205, 581 21 Linköping
1141	78	Engelbrektsgatan 31 LGH 1301, 581 21 Linköping
1142	35	Engelbrektsgatan 31 LGH 1302, 581 21 Linköping
1143	84	Engelbrektsgatan 31 LGH 1303, 581 21 Linköping
1144	60	Engelbrektsgatan 31 LGH 1304, 581 21 Linköping
1145	110	Engelbrektsgatan 31 LGH 1305, 581 21 Linköping
1151	78	Engelbrektsgatan 31 LGH 1401, 581 21 Linköping
1152	35	Engelbrektsgatan 31 LGH 1402, 581 21 Linköping
1153	84	Engelbrektsgatan 31 LGH 1403, 581 21 Linköping
1154	60	Engelbrektsgatan 31 LGH 1404, 581 21 Linköping
1155	110	Engelbrektsgatan 31 LGH 1405, 581 21 Linköping
1161	78	Engelbrektsgatan 31 LGH 1501, 581 21 Linköping
1162	35	Engelbrektsgatan 31 LGH 1502, 581 21 Linköping

1163	84	Engelbrektsgatan 31 LGH 1503, 581 21 Linköping
1164	60	Engelbrektsgatan 31 LGH 1504, 581 21 Linköping
1165	110	Engelbrektsgatan 31 LGH 1505, 581 21 Linköping
1171	73	Engelbrektsgatan 31 LGH 1601, 581 21 Linköping
1172	35	Engelbrektsgatan 31 LGH 1602, 581 21 Linköping
1173	84	Engelbrektsgatan 31 LGH 1603, 581 21 Linköping
1174	60	Engelbrektsgatan 31 LGH 1604, 581 21 Linköping
1175	110	Engelbrektsgatan 31 LGH 1605, 581 21 Linköping
1181	73	Engelbrektsgatan 31 LGH 1701, 581 21 Linköping
1182	35	Engelbrektsgatan 31 LGH 1702, 581 21 Linköping
1183	84	Engelbrektsgatan 31 LGH 1703, 581 21 Linköping
1184	60	Engelbrektsgatan 31 LGH 1704, 581 21 Linköping
1185	110	Engelbrektsgatan 31 LGH 1705, 581 21 Linköping
1191	93	Engelbrektsgatan 31 LGH 1801, 581 21 Linköping
1192	95	Engelbrektsgatan 31 LGH 1802, 581 21 Linköping
1193	122	Engelbrektsgatan 31 LGH 1803, 581 21 Linköping

Föreningens ekonomi är uppdelad i en driftdel och tre kapitalkostnadsdelar. Genom att göra extra inbetalningar kan föreningsmedlemmar välja att minska sin månadsavgift genom att betala av sin del av respektive kapitalkostnadsdel. Det har varit och är styrelsens uppfattning att det både ligger i föreningens intresse och i medlemmarnas intresse att så många medlemmar som möjligt löser sina respektive kapitalkostnadsdelar. Nuvarande styrelse kommer därför att fortsätta arbeta aktivt med att minska föreningens belåning och arbeta aktivt med att uppmuntra medlemmar att lösa sina respektive kapitalkostnadsdelar. Det kan konstateras att 6 av 38 lägenheter nu är helt lånefria och 29 av 38 lägenheter har löst minst ett lån.

Kapitalkostnadsdelar

Följande tabell visar föreningens kapitalkostnadsdelar

Kapital- kostnadsdel	Lånebelopp	Upplupen amortering	Upplupen ränta	Total skuld
Del 1	624 516 kr	0 kr	0 kr	624 516 kr
Del 2	7 172 326 kr	0 kr	473 kr	7 172 799 kr
Del 3	7 701 320 kr	0 kr	7 444 kr	7 708 764 kr

Varje kapitalkostnadsdel innehåller lån, upplupen amortering samt upplupen ränta. Upplupen amortering består av den amortering som inbetalda avgifter kommer att ge upphov till men som ännu inte är gjord. Upplupen ränta är ränta fram till 31:e december 2025 som vid årsskiftet 2025/2026 ej ännu var betald.

Kapital- kostnadsdel	Ingående skuld	Ränta (inkl upplupen)	Avgifter	Frivilliga kapitaltillskott	Utgående skuld
Del 1	786 047 kr	22 897 kr	184 428 kr	0 kr	624 516 kr
Del 2	7 668 469 kr	210 892 kr	590 162 kr	116 400 kr	7 172 799 kr
Del 3	8 203 111 kr	226 018 kr	601 390 kr	118 975 kr	7 708 764 kr

Avgifter kopplade till respektive kapitalkostnadsdel går oavkortat till ränta och amortering för respektive kapitalkostnadsdel. Amorteringens storlek anpassas alltså efter hur mycket som blir kvar av inbetalda avgifter efter avdrag för ränta.

Samtliga våra lån är nu rörliga vilket innebär att den medlem som önskar lösa sin del kan löpande ansöka om

att göra detta hos styrelsen för samtliga delar.

Per den 31 december 2025 hade respektive lägenhet följande andel i respektive kapitalkostnadsdel översatt i kronor.

Lgh. Nr.	Yta kvm	Del 1	Del 2	Del 3
1121	78	0 kr	252 586 kr	258 617 kr
1122	35	47 414 kr	113 340 kr	116 046 kr
1123	84	0 kr	272 016 kr	278 510 kr
1124	70	94 829 kr	226 680 kr	232 092 kr
1125	110	0 kr	356 211 kr	364 716 kr
1131	78	0 kr	252 586 kr	258 617 kr
1132	35	47 414 kr	113 340 kr	116 046 kr
1133	84	0 kr	286 290 kr	291 975 kr
1134	60	0 kr	194 297 kr	198 936 kr
1135	110	0 kr	0 kr	0 kr
1141	78	105 666 kr	252 586 kr	258 617 kr
1142	35	47 414 kr	113 340 kr	116 046 kr
1143	84	0 kr	272 016 kr	278 510 kr
1144	60	0 kr	194 297 kr	198 936 kr
1145	110	0 kr	0 kr	364 716 kr
1151	78	0 kr	252 586 kr	258 617 kr
1152	35	47 414 kr	113 340 kr	116 046 kr
1153	84	0 kr	272 016 kr	278 510 kr
1154	60	0 kr	194 297 kr	198 936 kr
1155	110	0 kr	356 211 kr	364 716 kr
1161	78	105 666 kr	252 586 kr	258 617 kr
1162	35	47 414 kr	113 340 kr	116 046 kr
1163	84	0 kr	272 016 kr	278 510 kr
1164	60	0 kr	194 297 kr	198 936 kr
1165	110	0 kr	356 211 kr	364 716 kr
1171	73	0 kr	236 395 kr	242 039 kr
1172	35	0 kr	0 kr	0 kr
1173	84	0 kr	0 kr	0 kr
1174	60	81 282 kr	194 297 kr	198 936 kr
1175	110	0 kr	0 kr	0 kr
1181	73	0 kr	236 395 kr	242 039 kr
1182	35	0 kr	113 340 kr	116 046 kr
1183	84	0 kr	272 016 kr	278 510 kr
1184	60	0 kr	194 297 kr	198 936 kr
1185	110	0 kr	356 211 kr	364 716 kr
1191	93	0 kr	0 kr	0 kr
1192	95	0 kr	307 637 kr	314 982 kr
1193	122	0 kr	0 kr	0 kr

Frivilliga kapitaltillskott

Enligt stadgarna kan den medlem som önskar lösa en kapitalkostnadsdel ansöka om detta hos styrelsen. Under 2025 har 1 medlem ansökt och löst sina delar i en kapitalkostnadsdel.

Avgift

Avgifternas storlek anpassas till faktiska driftkostnader och gällande ränteläge. Avgiften för drift ska täcka mellanskillnaden mellan föreningens intäkter från uthyrningen av lokaler och parkeringsplatser och de faktiska drift- och underhållskostnaderna för fastigheten. Under de senaste åren har vi sett ökade kostnader för oförutsett underhåll, se förvaltningsberättelse ovan. Ökade kostnader till följd av inflation har lett till beslut att höja avgiften för drift med 5 kr till 278 kr per kvadratmeter från 1 januari 2025. Även efter höjningen är avgiften att betrakta som mycket låg i jämförelse med många andra liknande bostadsrättsföreningar i Linköping. Varje medlem väljer själv vilka kapitalkostnadsdelar medlemmen vill vara del i. Avgiften för respektive kapitalkostnadsdel sätts med hänsyn taget till gällande ränteläge så att skulden i respektive del kontinuerligt ska minska. Nedanstående tabell visar under 2025 beslutade avgifter i kronor per kvadratmeter och år som börjar gälla från och med 1 januari 2026.

Del	Avgift, kr per kvm	Notering
Drift	278 kr	
Kapitalkostnadsdel 1	400 kr	Enbart för bostadsrättsinnehavare som har andel i denna
Kapitalkostnadsdel 2	280 kr	Enbart för bostadsrättsinnehavare som har andel i denna
Kapitalkostnadsdel 3	257 kr	Enbart för bostadsrättsinnehavare som har andel i denna

Föreningen har intäkter i form av hyresintäkter för lokaler i bottenplan samt hyresintäkter för lägenheter som hyrs ut till företag. Intäkterna för detta läggs till driftbudgeten och bidrar till att avgiften för driften kan hållas så låg som 278 kr/kvadratmeter vilket är väsentligt lägre än många andra bostadsrättsföreningar i samma stadsdel.

Månadsavgiftens storlek för respektive lägenhet baseras på lägenhetens andelstal i drift samt andelstal i de olika kapitalkostnadsdelarna. Som bas för beräkning av andelstal används yta i kvadratmeter.

Med hänsyn taget till respektive lägenhets andel i drift samt kapitalkostnadsdelarna är de beslutade månadsavgifterna följande med start 1 januari 2026. Till dessa månadskostnader tillkommer avgift för bredband, (100 kr/lägenhet/månad), samt avgift för el baserad på förbrukning.

Lgh. Nr.	Yta kvm	Drift	Kapital- kostnadsdel 1	Kapital- kostnadsdel 2	Kapital- kostnadsdel 3	Månadsavgift
1121	78	1 807 kr	0 kr	1 820 kr	1 671 kr	5 298 kr
1122	35	811 kr	1 167 kr	817 kr	750 kr	3 545 kr
1123	84	1 946 kr	0 kr	1 960 kr	1 799 kr	5 705 kr
1124	70	1 622 kr	2 333 kr	1 633 kr	1 499 kr	7 087 kr
1125	110	2 548 kr	0 kr	2 567 kr	2 356 kr	7 471 kr
1131	78	1 807 kr	0 kr	1 820 kr	1 671 kr	5 298 kr
1132	35	811 kr	1 167 kr	817 kr	750 kr	3 545 kr
1133	84	1 946 kr	0 kr	1 960 kr	1 799 kr	5 705 kr
1134	60	1 390 kr	0 kr	1 400 kr	1 285 kr	4 075 kr
1135	110	2 548 kr	0 kr	0 kr	0 kr	2 548 kr
1141	78	1 807 kr	2 600 kr	1 820 kr	1 671 kr	7 898 kr
1142	35	811 kr	1 167 kr	817 kr	750 kr	3 545 kr
1143	84	1 946 kr	0 kr	1 960 kr	1 799 kr	5 705 kr
1144	60	1 390 kr	0 kr	1 400 kr	1 285 kr	4 075 kr

1145	110	2 548 kr	0 kr	0 kr	2 356 kr	4 904 kr
1151	78	1 807 kr	0 kr	1 820 kr	1 671 kr	5 298 kr
1152	35	811 kr	1 167 kr	817 kr	750 kr	3 545 kr
1153	84	1 946 kr	0 kr	1 960 kr	1 799 kr	5 705 kr
1154	60	1 390 kr	0 kr	1 400 kr	1 285 kr	4 075 kr
1155	110	2 548 kr	0 kr	2 567 kr	2 356 kr	7 471 kr
1161	78	1 807 kr	2 600 kr	1 820 kr	1 671 kr	7 898 kr
1162	35	811 kr	1 167 kr	817 kr	750 kr	3 545 kr
1163	84	1 946 kr	0 kr	1 960 kr	1 799 kr	5 705 kr
1164	60	1 390 kr	0 kr	1 400 kr	1 285 kr	4 075 kr
1165	110	2 548 kr	0 kr	2 567 kr	2 356 kr	7 471 kr
1171	73	1 691 kr	0 kr	1 703 kr	1 563 kr	4 957 kr
1172	35	811 kr	0 kr	0 kr	0 kr	811 kr
1173	84	1 946 kr	0 kr	0 kr	0 kr	1 946 kr
1174	60	1 390 kr	2 000 kr	1 400 kr	1 285 kr	6 075 kr
1175	110	2 548 kr	0 kr	0 kr	0 kr	2 548 kr
1181	73	1 691 kr	0 kr	1 703 kr	1 563 kr	4 957 kr
1182	35	811 kr	0 kr	817 kr	750 kr	2 378 kr
1183	84	1 946 kr	0 kr	1 960 kr	1 799 kr	5 705 kr
1184	60	1 390 kr	0 kr	1 400 kr	1 285 kr	4 075 kr
1185	110	2 548 kr	0 kr	2 567 kr	2 356 kr	7 471 kr
1191	93	2 155 kr	0 kr	0 kr	0 kr	2 155 kr
1192	95	2 201 kr	0 kr	2 217 kr	2 035 kr	6 453 kr
1193	122	2 826 kr	0 kr	0 kr	0 kr	2 826 kr

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 164	3 308	3 015	2 249
Resultat efter finansiella poster	529	595	-93	-304
Soliditet (%)	76,0	74,1	70,3	68,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	802	814	776	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 592	5 065	5 782	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 383	5 937	6 779	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	317	344	30	0
Räntekänslighet (%)	6,7	7,3	8,7	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	188	180	175	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	71,2	70,8	65,7	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Enligt ÅRL (6 kap. 3 a § första stycket) samt nya allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning redovisas nya nyckeltal från och med räkenskapsår 2023.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivning	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 857 794	22 159 325	2 157 843	-20 421 914	594 816	51 347 864
Ökning av insatskapital	235 375					235 375
Disposition av föregående års resultat:				594 816	-594 816	0
Fond för underhåll			305 000	-305 000		0
Årets resultat					528 751	528 751
Belopp vid årets utgång	47 093 169	22 159 325	2 462 843	-20 132 098	528 751	52 111 990

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-20 132 098
årets vinst	528 751
	-19 603 347

behandlas så att till yttre underhållsfond avsättes	320 000
i ny räkning överföres	-19 923 347
	-19 603 347

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 164 026	3 307 891
Övriga rörelseintäkter		92 717	434
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 256 743	3 308 325
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 292 047	-1 158 613
Övriga externa kostnader		-383 461	-133 524
Personalkostnader	4	-44 872	-43 017
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-542 280	-566 040
Summa rörelsekostnader		-2 262 660	-1 901 194
Rörelseresultat		994 083	1 407 131
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-17	40
Räntekostnader och liknande resultatposter		-465 315	-812 355
Summa finansiella poster		-465 332	-812 315
Resultat efter finansiella poster		528 751	594 816
Resultat före skatt		528 751	594 816
Årets resultat		528 751	594 816

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	68 492 474	69 034 754
Summa materiella anläggningstillgångar		68 492 474	69 034 754
Summa anläggningstillgångar		68 492 474	69 034 754
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 949	17 815
Övriga fordringar		4 909	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 869	57 216
Summa kortfristiga fordringar		60 727	75 031
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	224 270
Summa kassa och bank		0	224 270
Summa omsättningstillgångar		60 727	299 301
SUMMA TILLGÅNGAR		68 553 201	69 334 055

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		47 093 169	46 857 794
Uppskrivningsfond		22 159 325	22 159 325
Fond för yttre underhåll		2 462 843	2 157 843
Summa bundet eget kapital		71 715 337	71 174 962

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-20 132 098	-20 421 914
Årets resultat		528 751	594 816
Summa fritt eget kapital		-19 603 347	-19 827 098
Summa eget kapital		52 111 990	51 347 864

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit	6		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	127 017	0
Leverantörsskulder		15 498 162	17 093 922
Skatteskulder		92 383	176 472
Övriga skulder		261 372	256 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	48 510	54 689
Summa kortfristiga skulder		413 767	404 866

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

68 553 201

69 334 055

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	528 751	594 816
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	542 280	566 040
Betald skatt	5 130	4 218

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 076 161 1 165 074

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	15 866	-8 573
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 562	-2 725
Förändring av leverantörsskulder	-84 090	63 551
Förändring av kortfristiga skulder	2 722	-74 604

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 009 097 1 142 723

Finansieringsverksamheten

Lösen av kapitalkostnadsdelar	235 375	1 761 141
Amortering lån	-1 595 760	-2 421 458

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 360 385 -660 317

Årets kassaflöde

-351 288 482 406

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 224 270 -258 135

Likvida medel vid årets slut

-127 018 224 271

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentliga restvärde.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	17 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 310 232	2 343 010
Hysesintäkter lokal momspliktig	800 435	878 092
Övriga intäkter	53 360	86 790
	3 164 027	3 307 892

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband samt respektive medlems del i de 3 kapitalkostnadsdelarna.

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
El	191 619	186 825
Fjärrvärme	352 015	331 097
Vatten	90 946	89 664
Renhållning	46 060	54 481
Fastighetsskötsel	68 175	67 500
Fastighetsskatt	132 472	128 900
Försäkring	36 278	33 990
Bredband, kabel-tv *	98 730	98 305
Reparation och underhåll	238 223	150 879
Snöröjning	17 219	16 405
UE Vidarefakturering	20 310	567
	1 292 047	1 158 613

Not 4 Löner och andra ersättningar

	2025	2024
Arvode styrelse	36 236	34 960
Lagstadgade sociala avgifter	8 636	8 057
	44 872	43 017

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 989 437	77 989 437
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 989 437	77 989 437
Ingående avskrivningar	-8 954 683	-8 388 643
Årets avskrivningar	-542 280	-566 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 496 963	-8 954 683
Utgående redovisat värde	68 492 474	69 034 754

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 15 498 162 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0

Lånet till kreditinstitut har idag villkoren att det förlängs ett år i taget därav presentation som kortfristigt lån. Lånet är dock av sin karaktär långfristigt och amorterades med 1 595 760 kr under 2025.

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	15 498 162	17 093 922
	15 498 162	17 093 922

Not 7 Checkräkningskredit

	2025-12-31	2024-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 000 000	1 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	127 017	0

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	7 918	9 602
Förutbetalda hyresintäkter	263 816	251 966
Övriga upplupna kostnader	142 034	143 299
	413 768	404 867

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	44 100 000	44 100 000
	44 100 000	44 100 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-24

Linköping

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Dag Segrell
Ordförande

Monica Liljegren

Jonas Nilsson

Lena Samuelsson

Somkeat Cardell

Anna Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Evelina Sandell
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: ÅR 2025 Brf Svea i Linköping

ID: bd5f0520-421a-11f1-9643-eb03cee29ea4

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-04-27

Underskrifter

Brf Svea i Linköping 769612-4820

Somkeat Cardell

jack.cardell@gmail.com

Signerat: 2026-04-27 12:34 BankID Somkeat Cardell

Brf Svea i Linköping 769612-4820

Lena Samuelsson

ronnylena@hotmail.com

Signerat: 2026-04-27 14:55 BankID LENA SAMUELSSON

Brf Svea i Linköping 769612-4820

Monica Liljegren

sammylitas@gmail.com

Signerat: 2026-04-27 18:39 BankID Monica Hildeborg Liljegren

Ernst & Young AB 556053-5873

Evelina Sandell

Evelina.Sandell@se.ey.com

Signerat: 2026-04-29 07:46 BankID Evelina Gustava Sandell

Brf Svea i Linköping 769612-4820

Dag Segrell

dagsegrell@gmail.com

Signerat: 2026-04-27 13:18 BankID Dag Segrell

Brf Svea i Linköping 769612-4820

Anna Pettersson

anna.pettersson74@gmail.com

Signerat: 2026-04-27 15:31 BankID Anna Maria Elisabeth

Pettersson

Brf Svea i Linköping 769612-4820

Jonas Nilsson

jonas.nilsson@nilslin.com

Signerat: 2026-04-28 22:04 BankID JONAS NILSSON

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
ÅR Brf Svea i Linköping för 20250101-20251231.pdf	153.2 kB	3caa ab36 4785 4f06 bf19 b73e 7560 55f6 a63c f2d2 7cdd 4221 0fb2 ed2b 24ee ad13

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-04-27	12:24	Skapat Jessica Strömstedt, Estate Concierge AB 5568493596. IP: 212.247.194.234
2026-04-27	12:34	Signerat Somkeat Cardell, Brf Svea i Linköping Genomfört med: BankID av Somkeat Cardell. IP: 193.46.242.174

Händelser

2026-04-27	13:18	Signerat Dag Segrell, Brf Svea i Linköping Genomfört med: BankID av Dag Segrell. IP: 193.235.17.10
2026-04-27	14:55	Signerat Lena Samuelsson, Brf Svea i Linköping Genomfört med: BankID av LENA SAMUELSSON. IP: 79.138.45.241
2026-04-27	15:31	Signerat Anna Pettersson, Brf Svea i Linköping Genomfört med: BankID av Anna Maria Elisabeth Pettersson. IP: 94.234.76.75
2026-04-27	18:39	Signerat Monica Liljegren, Brf Svea i Linköping Genomfört med: BankID av Monica Hildeborg Liljegren. IP: 79.138.45.164
2026-04-28	22:04	Signerat Jonas Nilsson, Brf Svea i Linköping Genomfört med: BankID av JONAS NILSSON. IP: 79.138.45.85
2026-04-29	07:46	Signerat Evelina Sandell, Ernst & Young AB Genomfört med: BankID av Evelina Gustava Sandell. IP: 213.115.6.33



Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.22