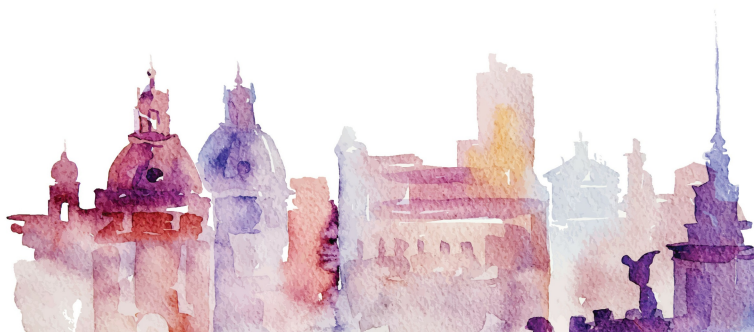


Brf Eken i Ljungsbro

Org.nr: 769638-6684

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Brf Eken i Ljungsbro, organisationsnummer 769638-6684, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Föreningens säte är i Linköping

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullförsäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades 2025 och gäller fram till 2074.

Styrelse

Ordförande	Josua Schäfer
Ledamot	Daniel Johansson
Ledamot	Daniel Ranta
Ledamot	Frida Rydgren
Suppleant	Fredrik Ivung
Suppleant	William Skräck

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit William Skräck, Josua Schäfer, Daniel Johansson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

På stämman deltog 15 medlemmar.

Extra stämma hölls 2025-07-14.

På stämman deltog 5 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om Motion för elbilsaddning, motion för hemförsäkring, motion om uterum, motion om carport.

Revisor

Auktoriserad revisor	Ronja Persson Parameter Revision AB
----------------------	--

Valberedning

Valberedningen har bestått av Hanna Malmström

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Adressvägen 10

Nybyggnadsår: 2021

Värdeår: 2021

Fastighetsbeteckning: Linköping Stora Sjögestad 20:16

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
5 rok	26	3 366
Summa	26	3 366

Totalt antal bostadslägenheter: 26

Totalyta (m²): 3 366

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året. Ändring av stadgar är på gång att ske.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	46
Under året har 1 överlåtelse skett.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	45

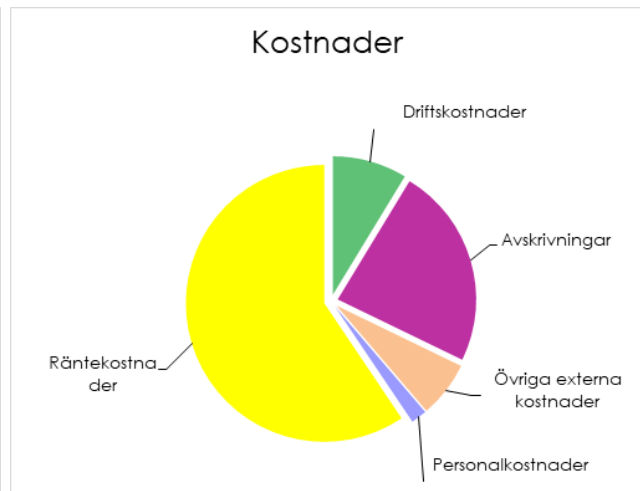
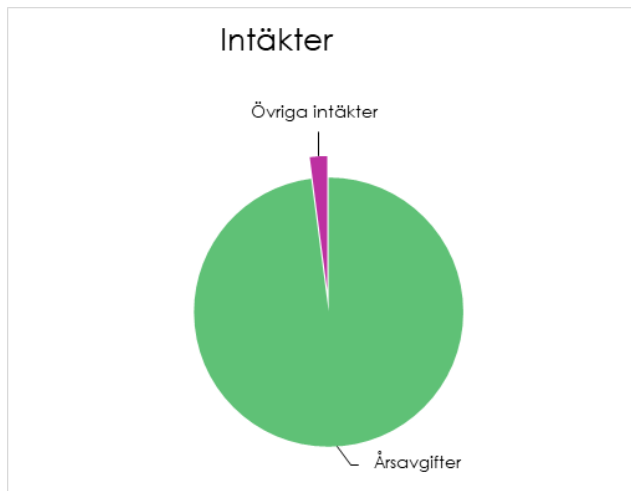
Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 105	2 122	1 831	1 198
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 257	- 304	- 334	- 1 364
Soliditet %	65	65	65	50
Balansomslutning, tkr	118 770	119 367	120 370	
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	625	625	544	
Skuldsättning / kvm	12 196	12 274	12 430	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	12 196	12 274	12 430	
Sparande / kvm	93	78	69	
Räntekänslighet	20	20	23	
Energikostnad / kvm*	11	12	9	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	99	71	

* Medlemmarna har egna el, vatten samt avfallsavtal.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	62 732 000	15 683 000	254 031	- 589 826	- 303 846
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			153 111	-153 111	
Balanseras i ny räkning				- 303 846	303 846
Årets resultat					- 257 038
Belopp vid årets utgång	62 732 000	15 683 000	407 142	- 1 046 783	- 257 038

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 046 782
Årets resultat	- 257 038
Totalt	- 1 303 820

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	174 141
Balanseras i ny räkning	- 1 477 961
Totalt	- 1 303 820

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	2 105 424	2 121 624
Övriga rörelseintäkter		44 783	-1
Summa rörelseintäkter		2 150 207	2 121 623
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-208 762	-222 302
Övriga externa kostnader	3	-157 327	-92 096
Personalkostnader	4	-44 419	-24 090
Avskrivningar		-569 610	-566 094
Summa rörelsekostnader		-980 118	-904 582
RÖRELSERESULTAT		1 170 089	1 217 041
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 427 129	-1 520 887
Summa finansiella poster		-1 427 127	-1 520 887
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-257 038	-303 846
RESULTAT FÖRE SKATT		-257 038	-303 846
ÅRETS RESULTAT		-257 038	-303 846

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	118 348 216	118 917 826
Summa materiella anläggningstillgångar		118 348 216	118 917 826
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		118 348 216	118 917 826
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 870	6 871
Övriga fordringar		33 381	33 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	73 914	71 631
Summa kortfristiga fordringar		114 165	111 881
Kassa och bank			
Kassa och bank		307 997	337 645
Summa kassa och bank		307 997	337 645
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		422 162	449 526
SUMMA TILLGÅNGAR		118 770 378	119 367 352

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 415 000	78 415 000
Fond för yttre underhåll		407 142	254 031
Summa bundet eget kapital		78 822 142	78 669 031
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 046 782	-589 826
Årets resultat		-257 038	-303 846
Summa fritt eget kapital		-1 303 820	-893 672
SUMMA EGET KAPITAL		77 518 322	77 775 359
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	0	14 016 667
Summa långfristiga skulder		0	14 016 667
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	14 016 667
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	41 051 311	27 297 458
Leverantörsskulder		14 207	11 929
Övriga skulder		0	9 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	186 538	256 726
Summa kortfristiga skulder		41 252 056	27 575 326
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		41 252 056	27 575 326
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 770 378	119 367 352

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 170 089	1 217 041
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		569 610	566 094
Summa		1 739 699	1 783 135
Erhållen ränta		2	0
Erlagd ränta		-1 427 129	-1 520 887
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		312 572	262 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-2 284	-30 277
Förändring av rörelseskulder		-77 122	-173 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten		233 166	58 681
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-262 814	-525 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-262 814	-525 625
Årets kassaflöde		-29 648	-466 944
Likvida medel vid årets början		337 645	804 589
Likvida medel vid årets slut		307 997	337 645

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Principerna är samma som föregående år utom vid styrelsearvoden och sociala kostnader på styrelsearvoden där periodisering inte sker 2024. Kostanden bokförs under 2025 när utbetalning sker. Detta påverkar jämförelsen för år 2024.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	120	0,83
Markanläggningar	10	10

Not 1. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 105 424	2 105 424
Övriga intäkter	0	16 200
Totalt nettoomsättning	2 105 424	2 121 624

I årsavgiften ingår bredband samt parkeringsplats.

Not 2. Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsel	26 100	32 113
Vatten och avlopp	11 231	9 641
Energideklaration	0	24 000
Bredband	71 565	59 800
Försäkring	84 774	70 926
Digitala tjänster	2 072	0
Förbrukningsmaterial	3 596	496
Förbrukningsinventarier	4 124	6 445
Övriga driftkostnader	0	4 490
Reparation och underhåll	0	12 367
Reparation och underhåll uppvärmning	2 500	2 025
Gård/trädgård	2 800	0
Totalt driftkostnader	208 762	222 302

Not 3. Övriga externa kostnader	2025	2024
Föreningsstämma	2 944	1 250
Arvode ekonomisk förvaltning	50 064	47 376
Extra ekonomisk förvaltning	0	4 875
Revisionsarvode	29 719	27 500
Tele- och datakommunikation	3 688	3 688
Konsultarvode	52 913	488
Bankkostnader	2 570	462
Inkassokostnader	0	2 093
Övriga administrativa kostnader	5 930	-800
Föreningsomkostnader	9 500	1 459
Övriga kostnader	0	3 705
Totalt övriga externa kostnader	157 327	92 096

Not 4. Personalkostnader	2025	2024
Styrelsearvode	33 800	19 377
Sociala kostnader	10 619	4 713
Totalt personalkostnader	44 419	24 090

Not 5. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	67 992 927	67 992 927
Anskaffningsvärde mark	52 447 073	52 447 073
Anskaffningsvärde markanläggningar	35 250	35 250
Utgående anskaffningsvärden	120 475 250	120 475 250
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 557 424	- 991 330
Årets avskrivning på byggnader	- 564 336	- 564 336
Årets avskrivning på markanläggningar	- 5 274	- 1 758
Utgående avskrivningar	-2 127 034	-1 557 424
Utgående redovisat värde	118 348 216	118 917 826
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	40 836 000	40 836 000
Taxeringsvärde mark	17 211 000	17 211 000
	58 047 000	58 047 000

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	54 193	46 064
Bredband	11 010	16 515
Bostadsrätterna	4 390	4 880
FRUBO AB	4 321	4 172
Summa	73 914	71 631

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SHB 212048	2026-03-30	2,700 %	14 016 666	14 016 666
SHB 957883	2026-03-30	2,900 %	13 017 978	13 280 792
SHB 753875	2026-03-30	2,350 %	14 016 667	14 016 667
Summa skulder till kreditinstitut			41 051 311	41 314 125
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-41 051 311	-27 297 458
			0	14 016 667

Lån med villkorsändringsdag 2026 har som avsikt att förlängas, men redovisas enligt god redovisningssed som kortfristiga.

Föreningens finansiering är dock långfristig och lånen kommer att omsättas.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsinsbetalda hyror & avgifter	179 059	142 110
Upplupna utgiftsräntor	0	107 228
Upplupna elkostnader	6 525	6 508
Upplupna vattenkostnader	954	880
Summa	186 538	256 726

Not 9. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	42 050 000	42 050 000
Summa:	42 050 000	42 050 000

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgiftshöjning om 6% har skett from 2026-01-01.

Underskrifter

Linköping enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-30

Josua Schäfer
Ordförande

Daniel Johansson
Ledamot

Daniel Ranta
Ledamot

Frida Rydgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Parameter Revision AB
Ronja Persson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Brf Eken i Ljungsbro - Årsredovisning 2025

ID: d932d950-4465-11f1-8ae4-dd95a0359863

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-04-30

Underskrifter

Brf Eken i Ljungsbro

f.rydgren@gmail.com

Signerat: 2026-04-30 09:44 BankID Frida Rydgren

Brf Eken i Ljungsbro

daniel.johansson88@outlook.com

Signerat: 2026-05-01 07:55 BankID DANIEL JOHANSSON

Parameter Revision AB

ronja.persson@parameterrevision.se

Signerat: 2026-05-04 10:19 BankID Ronja Kristina Persson

Brf Eken i Ljungsbro

schaefer.j.97@gmail.com

Signerat: 2026-04-30 09:59 BankID JOSUA SCHÄFER

Brf Eken i Ljungsbro

daniel.r@greboel.se

Signerat: 2026-05-02 10:53 BankID Daniel Karl Emil Ranta

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning Brf Eken i Ljungsbro 2025.pdf	632.9 kB	f5d8 d52a 0d3b 0586 20fc 6700 54b6 e0bf a605 744e baa4 79f7 25ae 823c c5f4 678a

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-04-30	09:34	Skapat Malin Hultin, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2026-04-30	09:44	Signerat Brf Eken i Ljungsbro Genomfört med: BankID av Frida Rydgren. IP: 155.4.222.36
2026-04-30	09:59	Signerat Brf Eken i Ljungsbro Genomfört med: BankID av JOSUA SCHÄFER. IP: 94.234.74.182
2026-05-01	07:55	Signerat Brf Eken i Ljungsbro Genomfört med: BankID av DANIEL JOHANSSON. IP: 176.10.146.187
2026-05-02	10:53	Signerat Brf Eken i Ljungsbro Genomfört med: BankID av Daniel Karl Emil Ranta. IP: 104.28.31.66

Händelser

2026-05-04

10:19

Signerat | Parameter Revision AB

Genomfört med: BankID av Ronja Kristina Persson. IP: 20.240.53.219



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