

Bostadsrättsföreningen

Illustrationen 6

Org.nr: 769617-8131

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Illustrationen 6, organisationsnummer 769617-8131, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Linköping

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-23.

Ekonomisk plan registrerades år 2017-08-21.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-09-17.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Helene Eriksson
Ledamot	Sara af Bjur
Ledamot	Ellen Boelsdotter Persson
Ledamot	Alfred Sundstedt

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Intern revisor	Stefan af Bjur
----------------	----------------

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Service av hiss

Service av sprinklersystem

Service av ventilationssystem

Service av värmesystem

Städ

Leverantör

allabrf.se

KONE AB

Mälarsprinkler AB

Total ventilation i Linköping AB

PA Energiteknik AB

Städhåxan AB

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetsbeteckning: Linköping Illustrationen 6

Byggnadsår och ytor

Marken förvärvades under 2016 och bostadsrättsföreningen har därefter uppfört föreningens hus som färdigställdes 2017, tillika värdeår. Byggnaden inrymmer 26 st bostadslägenheter med en bostadsyta på 1340kvm, samtliga är upplåtna med bostadsrätt och inflyttning har skett fr.o.m hösten 2017.

Fastigheten inrymmer därutöver en hyreslokal på 167 kvm. Lokalen är sedan 2018-04-16 uthyrd.

Fastigheten ingår i en samfällighet innebärande tillgång till en gemensamhetslokal tillsammans med närliggande fastigheter i kvarteret.

Föreningen har anvisade parkeringsplatser för medlemmarna utanför Vallastaden samt ingår i en bilpool.
Nybyggnadsår: 2017

Totalyta (m²): **1 507**

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	6	114
2 rok	15	824
3 rok	4	276
4 rok	1	126
Summa	26	1 340

Totalt antal bostadslägenheter: **26**

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	1	167

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomfört och planerat underhåll	År	Kommentar
OVK-besiktning	2024	Genomfört.
Byte av städbolag	2025	Genomfört.
Lagning av kylmaskin i ventilationsaggregat hos Bestia (Total Ventilation)	2025	Genomfört 2025-02-25.
Byte av kretskort i ventilationsaggregat hos Bestia (Total Ventilation)	2025	Genomfört 2025-03-14.
Felsökning av ventilationsaggregat hos Bestia (Total Ventilation)	2025	Genomfört 2025-03-18.
Omprogrammering, byte av kablage och justering av automatiken på entrédörr (Certego)	2025	Genomfört 2025-04-04.
Inköp av Nilfisk grovdammsugare	2025	Genomfört 2025-04-10.
Lagning av dörrhasp på entrédörr (Veteranpoolen)	2025	Genomfört 2025-04-17.
Felsökning samt rengöring och justering av axel till entrédörr (Certego)	2025	Genomfört 2025-04-30.
Inköp av ny städmaskin hos Swetex Städprodukter AB	2025	Genomfört 2025-09-25.
Felsökning hos Bestia	2025	Genomfört 2025-11-17.
5-årsbesiktning, loftgångarna	2026	Sprickor på loftgångarna planeras att åtgärdas under 2026.
5-årsbesiktning, el	2026	Belysning i entrén planeras att åtgärdas under 2026.
5-årsbesiktning, golv våning 1	2026	Byte av golvmatta på våning 1 planeras under 2026.
Regelbundet underhåll	2026	Regelbundet underhåll av hiss, sprinkler, värme- och ventilationssystem.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Underhållsavtal med Total Ventilation i Linköping AB, KONE AB, PA Energiteknik AB, Städhäxan AB samt Mälarsprinkler AB är fortfarande gällande.
- Hyresavtal med restaurang Bestia är förlängt.
- Arbetat med att minska förvaltningskostnader fortgår.

Medlemsinformation

27 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 2 överlåtelse skett.
2 medlemmar har utträtt ur föreningen.
3 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 28

28 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	2 757	2 737	2 676	1 582
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 311	- 234	- 231	- 570
Soliditet ¹ , %	63	63	63	63
Räntekänslighet	16.1	15.9	16	33
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75	77	78	64
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 565	1 581	1 566	777
Skuldsättning / kvm totalyta	22 014	22 299	22 525	22 952
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	24 757	25 078	25 281	25 761
Energikostnad / kvm	198	237	193	184
Sparande / kvm	354	364	365	141

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

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 yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 510 000	13 540 000	226 470	- 2 274 097	- 233 815	58 768 558
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				- 233 815	233 815	0
Årets resultat					- 311 284	- 311 284
Belopp vid årets utgång	47 510 000	13 540 000	226 470	- 2 507 912	- 311 284	58 457 274

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 507 912
Årets resultat	- 311 284
Totalt	- 2 819 196

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	52 745
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 62 826
Balanseras i ny räkning	- 2 809 115
Totalt	- 2 819 196

Reservering fond yttre underhåll görs med 35 kr per kvm totalyta.

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning som påverkar årets resultat negativt.

Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 756 973	2 736 774
Övriga rörelseintäkter		24 575	21 651
Summa rörelseintäkter		2 781 548	2 758 425
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-779 307	-681 957
Administration och förvaltning	4	-111 822	-97 286
Avskrivningar		-782 053	-782 053
Summa rörelsekostnader		-1 673 182	-1 561 296
RÖRELSERESULTAT		1 108 366	1 197 129
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	4 084	11 387
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 423 734	-1 442 331
Summa finansiella poster		-1 419 650	-1 430 944
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-311 284	-233 815
RESULTAT FÖRE SKATT		-311 284	-233 815
ÅRETS RESULTAT		-311 284	-233 815

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	90 072 117	90 854 170
Summa materiella anläggningstillgångar		90 072 117	90 854 170
Finansiella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		1 453 515	1 453 515
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 453 515	1 453 515
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		91 525 632	92 307 685
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		529 669	564 168
Övriga fordringar		140 506	121 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 073	39 443
Summa kortfristiga fordringar		743 248	725 515
Kassa och bank			
Kassa och bank		323 782	284 191
Summa kassa och bank		323 782	284 191
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 067 030	1 009 706
SUMMA TILLGÅNGAR		92 592 662	93 317 391

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		61 050 000	61 050 000
Fond för yttre underhåll		226 470	226 470
Summa bundet eget kapital		61 276 470	61 276 470
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 507 912	-2 274 097
Årets resultat		-311 284	-233 815
Summa fritt eget kapital		-2 819 196	-2 507 912
SUMMA EGET KAPITAL		58 457 274	58 768 558
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	33 174 999	33 605 002
Summa långfristiga skulder		33 174 999	33 605 002
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		59 774	34 050
Skatteskulder		92 090	81 000
Övriga skulder		66 320	78 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		742 205	750 431
Summa kortfristiga skulder		960 389	943 831
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 592 662	93 317 391

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 108 365	1 197 130
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	782 053	782 053
Summa	1 890 418	1 979 183
Erhållen ränta	4 084	11 387
Erlagd ränta	-1 423 734	-1 442 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	470 769	548 238
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-17 733	-176 567
Förändring av rörelseskulder	16 558	-444 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten	469 594	-73 288
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-430 003	-271 998
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-430 003	-271 998
Årets kassaflöde	39 591	-345 286
Likvida medel vid årets början	284 191	629 478
Likvida medel vid årets slut	323 782	284 191

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	2 066 820	2 088 919
Hysesintäkter		
Lokaler	565 344	556 584
Fastighetsskatt	35 796	35 796
	601 140	592 380
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 064	1 838
Avgift andrahandsupplåtelse	53 886	22 150
Debiterade vattenkostnader	30 000	30 000
Övriga intäkter	1 063	1 487
	89 013	55 475
Totalt nettoomsättning	2 756 973	2 736 774

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	48 847	83 434
Uppvärmning	160 120	176 217
Vatten och avlopp	89 361	97 963
Sophämtning	63 783	27 144
	362 111	384 758
Funktionell anläggningservice		
Hissbesiktning	20 243	16 671
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	16 464	19 094
	36 707	35 765
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	82 815	54 402
Övriga köpta tjänster	18 495	24 781
	101 310	79 183
Övriga driftkostnader		
Försäkring	49 987	43 870
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	51 590	40 500
Samfällighetskostnader	41 245	16 498
	142 822	100 868
Reparationer		
Reparationer	73 531	81 384
Underhåll		
Underhåll	62 826	0
Totalt operativ drift och underhåll	779 307	681 957

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	47 706	21 685
Extra ekonomisk förvaltning	10 441	7 310
	58 147	28 995
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	20 000	24 349
Bankkostnader	3 623	6 810
Övriga kostnader	30 052	37 133
	53 675	68 291
Totalt administration och förvaltning	111 822	97 286

Not 5. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Skattefria ränteintäkter	4 084	11 387
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 084	11 387

Not 6. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000
Summa:	40 000 000	40 000 000

Not 7. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	95 546 488	95 546 488
Utgående anskaffningsvärden	95 546 488	95 546 488
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 692 318	- 3 910 265
Årets avskrivningar	- 782 053	- 782 053
Utgående avskrivningar	-5 474 371	-4 692 318
Utgående redovisat värde	90 072 117	90 854 170
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	32 750 000	31 578 000
Taxeringsvärde mark	6 009 000	7 072 000
	38 759 000	38 650 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Danske Bank	2028-02-28	4,220 %	7 870 000	7 870 001
Danske Bank	2029-01-31	4,250 %	12 999 999	13 000 000
Danske Bank	2027-02-01	4,280 %	12 305 000	12 735 001
Summa skulder till kreditinstitut			33 174 999	33 605 002

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget att rapportera

Underskrifter

Linköping enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-03

Helene Eriksson
Ordförande

Sara af Bjur
Ledamot

Ellen Boelsdotter Persson
Ledamot

Alfred Sundstedt
Ledamot

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

Stefan af Bjur
Intern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2026 09:40

SENT BY OWNER:

Alexander Brask · 20.05.2026 19:40

DOCUMENT ID:

ByheM_skMe

ENVELOPE ID:

BkneG_ikfe-ByheM_skMe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Illustration en 6.pdf

14 pages

SHA-512:

45dbbfe77a5b3cacaff0e50ddcf3e3c0a4812a20857737a
f9e27bcfd92619cfc99d2a5e1e112b933e08ef79d8ac00d
af937af68d3b0671a3794951feb178db4c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Sara Elisabeth af Bjur sara@afbjur.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 21:01 20.05.2026 20:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/07/06) IP: 176.10.136.25
ALFRED SUNDSTEDT alfred@sundstedts.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 10:16 21.05.2026 10:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/07/16) IP: 213.80.105.112
Helene Elisabet Eriksson erikssonhelen0@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 13:23 21.05.2026 13:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/06/30) IP: 2.70.19.9
ELLEN BOELSDOTTER PER SSON perssonellen@outlook.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 16:52 22.05.2026 16:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/08/25) IP: 217.213.85.239
Stefan Christer af Bjur stefan@afbjur.com	 Signed Authenticated	23.05.2026 09:40 22.05.2026 17:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/04) IP: 130.117.198.151

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed