

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Stenmuren i Ljungsbro

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....  | s. 1         |
| Giltighet .....  | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 15</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningens har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-02-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Stora Sjögestad 20:19       | 2022           | Linköping     |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021-2022 och består av 34 småhus.

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 4 446 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 446 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Henrik Hällöv                     | Ordförande      |
| Arash Hassanpour                  | Styrelseledamot |
| Johanna Maria Elisabeth Ljungberg | Styrelseledamot |
| Kristina Margareta Carola Mbarki  | Styrelseledamot |
| Aram Barzanjeh                    | Suppleant       |
| Viktor Helsing                    | Suppleant       |

### Valberedning

Daniel Fyhr

Johanna Wahlbäck

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Ronja Persson Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-17.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-25. Val av nya styrelseledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Planerade underhåll

2028 ● Oljning av bärrarplank

2029 ● Spolning avloppstammar

2032 ● Målning fasad, etc.

## Avtal med leverantörer

Bredband Bahnhof AB

Försäkring S&P Insurance Consulting AB

Rådgivning Bostadsrätterna ekonomisk förening

Vatten och avlopp Tekniska Verken AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under året har två av tre lån villkorsändrats vilket resulterat i lägre räntekostnader för föreningen.

### Förändringar i avtal

Föreningen har vid årsskiftet bytt ekonomisk förvaltare till Riksbyggen.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 67 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal  | 2025       | 2024      | 2023      | 2022      |
|--|------------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                    | 3 014 448  | 3 016 733 | 3 012 456 | 830 723   |
| Resultat efter fin. poster                         | -401 908   | -439 709  | -732 514  | 76 530    |
| Soliditet (%)                                      | 65         | 65        | 65        | 65        |
| Yttre fond   | 751 166    | 407 822   | 64 478    | 64 478    |
| Taxeringsvärde                                     | 80 774 000 | 5 400 000 | 5 400 000 | 5 400 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 676        | 676       | 676       | -         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,7       | 99,6      | 99,2      | -         |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 12 701     | 12 776    | 12 876    | 12 968    |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 12 701     | 12 776    | 12 876    | 12 968    |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 84         | 76        | 73        | 76        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | -          | -         | -         | -         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | -          | -         | -         | -         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 3          | 3         | 2         | -         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 3          | 3         | 2         | -         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,00       | 4,08      | 4,10      | -         |
| Räntekänslighet (%)                                | 18,79      | 18,90     | 18,25     | -         |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

I slutet av året omförhandlades majoriteten av föreningens lån, vilket medfört lägre räntekostnader och resulterat i en positiv likviditetsbudget för 2026. Styrelsen bedömer föreningens ekonomiska ställning som stabil och att resultatet kommer att vara positivt nästa år.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31         | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31         |
|--------------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser                 | 86 020 000         | -  | -                               | 86 020 000         |
| Upplåtelseavgifter       | 21 505 000         | -  | -                               | 21 505 000         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 407 822            | -  | 343 344                         | 751 166            |
| Balanserat resultat      | -1 058 608         | -439 709                                     | -343 344                        | -1 841 661         |
| Årets resultat           | -439 709           | 439 709                                      | -401 908                        | -401 908           |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>106 434 505</b> | <b>0</b>                                     | <b>-401 908</b>                 | <b>106 032 597</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 498 317        |
| Årets resultat   | -401 908          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -343 344          |
| <b>Totalt</b>  | <b>-2 243 569</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-2 243 569</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not        | 2025              | 2024              |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 3 014 448         | 3 016 733         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>3 014 448</b>  | <b>3 016 733</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 3, 4, 5, 6 | -161 187          | -173 637          |
| Övriga externa kostnader                          | 7          | -142 817          | -105 613          |
| Personalkostnader                                 | 8          | -70 966           | -75 303           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -777 048          | -777 048          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 152 018</b> | <b>-1 131 600</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>1 862 430</b>  | <b>1 885 133</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 379               | 5 472             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9          | -2 264 717        | -2 330 314        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-2 264 338</b> | <b>-2 324 842</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-401 908</b>   | <b>-439 709</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-401 908</b>   | <b>-439 709</b>   |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 10, 15 | 162 415 039        | 163 192 087        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>162 415 039</b> | <b>163 192 087</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>162 415 039</b> | <b>163 192 087</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 14 936             | 22 320             |
| Övriga fordringar                             | 11     | 198 589            | 397 175            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 12     | 32 546             | 36 803             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>246 071</b>     | <b>456 298</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                |        | 237 942            | 0                  |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>237 942</b>     | <b>0</b>           |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>484 013</b>     | <b>456 298</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>162 899 052</b> | <b>163 648 385</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                      | Not    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                           |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                               |        | 107 525 000        | 107 525 000        |
| Fond för yttre underhåll                      |        | 751 166            | 407 822            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>              |        | <b>108 276 166</b> | <b>107 932 822</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                     |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                           |        | -1 841 661         | -1 058 608         |
| Årets resultat                                |        | -401 908           | -439 709           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>               |        | <b>-2 243 569</b>  | <b>-1 498 317</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                     |        | <b>106 032 597</b> | <b>106 434 505</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                   |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                   | 13, 15 | 37 384 063         | 19 082 975         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>             |        | <b>37 384 063</b>  | <b>19 082 975</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                   |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                   | 13, 15 | 19 082 975         | 37 721 218         |
| Leverantörsskulder                            |        | 11 906             | 7 906              |
| Skatteskulder                                 |        | 21 600             | 43 200             |
| Övriga kortfristiga skulder                   |        | -87 431            | -181 761           |
| Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14     | 453 342            | 540 342            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>             |        | <b>19 482 392</b>  | <b>38 130 905</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>         |        | <b>162 899 052</b> | <b>163 648 385</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december   | 2025             | 2024             |
|---|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>1 862 430</b> | <b>1 885 133</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar   | 777 048          | 777 048          |
|   | <b>2 639 478</b> | <b>2 662 181</b> |
| Erhållen ränta  | 379              | 5 472            |
| Erlagd ränta  | -2 309 344       | -2 329 850       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>330 513</b>   | <b>337 803</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 42 367           | -55 929          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 34 357           | -206 758         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>407 237</b>   | <b>75 116</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                  |                  |
| Amortering av lån   | -337 155         | -444 724         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-337 155</b>  | <b>-444 724</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>70 082</b>    | <b>-369 608</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>321 480</b>   | <b>691 089</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>391 562</b>   | <b>321 480</b>   |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Stenmuren i Ljungsbro är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och vatten.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |        |
|---------|--------|
| Byggnad | 0,83 % |
|---------|--------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                       | 2025             | 2024             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder  | 3 005 472        | 3 005 472        |
| Hysesintäkter p-plats | 0                | 6 600            |
| Påminnelseavgift      | 480              | 600              |
| Pantsättningsavgift   | 4 086            | 1 146            |
| Överlåtelseavgift     | 4 410            | 2 866            |
| Administrativ avgift  | 0                | 49               |
| <b>Summa</b>          | <b>3 014 448</b> | <b>3 016 733</b> |

### NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

|              | 2025         | 2024          |
|--------------|--------------|---------------|
| Besiktningar | 8 212        | 53 313        |
| <b>Summa</b> | <b>8 212</b> | <b>53 313</b> |

### NOT 4, REPARATIONER

|                  | 2025         | 2024         |
|------------------|--------------|--------------|
| Elinstallationer | 0            | 6 610        |
| Vattenskada      | 5 135        | 0            |
| <b>Summa</b>     | <b>5 135</b> | <b>6 610</b> |

### NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025          | 2024          |
|--------------|---------------|---------------|
| Vatten       | 12 081        | 12 013        |
| <b>Summa</b> | <b>12 081</b> | <b>12 013</b> |

### NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 76 982         | 49 672         |
| Bredband               | 58 777         | 52 029         |
| <b>Summa</b>           | <b>135 759</b> | <b>101 701</b> |

### NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2025           | 2024           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 4 057          | 738            |
| Juridiska åtgärder              | 12 625         | 0              |
| Inkassokostnader                | 519            | 522            |
| Revisionsarvoden extern revisor | 32 031         | 32 063         |
| Föreningskostnader              | 488            | 488            |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 52 961         | 50 816         |
| Överlåtelsekostnad              | 12 348         | 4 012          |
| Pantsättningskostnad            | 4 410          | 3 440          |
| Administration                  | 4 880          | 1 721          |
| Konsultkostnader                | 13 228         | 11 813         |
| Bostadsrätterna Sverige         | 5 270          | 0              |
| <b>Summa</b>                    | <b>142 817</b> | <b>105 613</b> |

### NOT 8, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2025          | 2024          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 54 000        | 57 300        |
| Arbetsgivaravgifter | 16 966        | 18 003        |
| <b>Summa</b>        | <b>70 966</b> | <b>75 303</b> |

### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2025             | 2024             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 2 264 584        | 2 329 644        |
| Dröjsmålsränta                     | 0                | 179              |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 0                | 491              |
| Övriga räntekostnader              | 133              | 0                |
| <b>Summa</b>                       | <b>2 264 717</b> | <b>2 330 314</b> |

| <b>NOT 10, BYGGNAD OCH MARK</b>               | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 165 288 000        | 165 288 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>165 288 000</b> | <b>165 288 000</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -2 095 913         | -1 318 865         |
| Årets avskrivning                             | -777 048           | -777 048           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 872 961</b>  | <b>-2 095 913</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>162 415 039</b> | <b>163 192 087</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>71 667 305</i>  | <i>71 667 305</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 56 942 000         | 0                  |
| Taxeringsvärde mark                           | 23 832 000         | 5 400 000          |
| <b>Summa</b>                                  | <b>80 774 000</b>  | <b>5 400 000</b>   |

| <b>NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                      | 23 369            | 54 095            |
| Avräkning byggare                | 21 600            | 21 600            |
| Transaktionskonto                | 153 352           | 307 496           |
| Borgo räntekonto                 | 268               | 13 985            |
| <b>Summa</b>                     | <b>198 589</b>    | <b>397 175</b>    |

| <b>NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader  | 4 740             | 5 270             |
| Förutbet försäkr premier  | 26 075            | 24 830            |
| Förutbet bredband   | 1 731             | 6 703             |
| <b>Summa</b>  | <b>32 546</b>     | <b>36 803</b>     |

### NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2026-12-01               | 3,75 %                  | 19 082 975          | 19 082 975          |
| Stadshypotek          | 2027-12-01               | 2,64 %                  | 19 082 971          | 19 082 971          |
| Stadshypotek          | 2029-12-01               | 2,98 %                  | 18 301 092          | 18 638 247          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>56 467 038</b>   | <b>56 804 193</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 19 082 975          | 37 721 218          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 467 038 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

### NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 0              | 6 786          |
| Uppl kostnad Extern revisor      | 31 000         | 30 000         |
| Uppl kostn räntor                | 132 223        | 176 850        |
| Uppl kostn vatten                | 1 026          | 947            |
| Uppl kostnad arvoden             | 29 400         | 57 300         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 9 237          | 18 003         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 235 520        | 250 456        |
| Förskottsaviserade avg/hyror     | 14 936         | 0              |
| <b>Summa</b>                     | <b>453 342</b> | <b>540 342</b> |

### NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 57 798 000 | 57 798 000 |

### NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Linköping

---

Arash Hassanpour  
Styrelseledamot

---

Henrik Hällöv  
Ordförande

---

Johanna Maria Elisabeth Ljungberg  
Styrelseledamot

---

Kristina Margareta Carola Mbarki  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Parameter Revision AB  
Ronja Persson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

29.04.2026 08:39

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 23.04.2026 08:57

**DOCUMENT ID:**

rk\_6frvT-x

**ENVELOPE ID:**

BkOTfSP6Wx-rk\_6frvT-x

**DOCUMENT NAME:**

Brf Stenmuren i Ljungsbro, 769639-5859 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

dc5ab507e9f965d41afb56b04addcc8cb7ba3bb1475f3e0ec2a4142bfd628d73a08a3a51db7953f2848daeb30f575edb8b560f5704ef64e3f3f5fc680d4291e0

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                               |
|---|---|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. Johanna Maria Elisabeth Ljungberg<br>ljungberg.hanna@gmail.com |  Signed<br>Authenticated | 23.04.2026 19:48<br>23.04.2026 19:45 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.79.155   |
| 2. ARASH HASSANPOUR<br>arahas@icloud.com                          |  Signed<br>Authenticated | 26.04.2026 20:57<br>26.04.2026 20:56 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 158.174.23.187  |
| 3. Henrik Hällöv<br>henrik.hallov@gmail.com                       |  Signed<br>Authenticated | 27.04.2026 00:05<br>24.04.2026 17:03 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.83.28    |
| 4. KRISTINA MARGARETA CAROLA MBARKI<br>krizzmbarki@hotmail.com    |  Signed<br>Authenticated | 28.04.2026 21:08<br>28.04.2026 21:08 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 158.174.186.245 |
| 5. Ronja Kristina Persson<br>ronja.persson@parameterrevision.se   |  Signed<br>Authenticated | 29.04.2026 08:39<br>29.04.2026 08:37 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 20.91.235.133   |

\* 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