



ÅRSREDOVISNING

HSB brf Ekorren i Linköping

Organisationsnummer 769626-4766

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

Föreningens 13:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2025

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte på Barnhemsgatan 18 i Linköping kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningen bildades 2013-06-04. Vid köpestämman den 20 oktober 2013 beslutades det enhälligt att förvärva fastigheten Linköping Ekorren 9 med adress Barnhemsgatan 18.

Fastigheten överläts till bostadsrättsföreningen via ett transportköp av Ekorren i Linköping AB. Lagfarten till fastigheten erhöles den 31 januari 2014. Tillträde för föreningens medlemmar var den 1 november 2013.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus byggdes år 1936 och omfattar 7 bostäder med en sammanlagd yta av 564 m² och lokaler på en yta av 104 m². Medelytan för lägenheterna är ca 81 m². Det finns ett garage och fem p-platser.

R o k	<u>antal</u>	<u>yta m²</u>
2	2	112
3	4	288
5	1	164
Lägenheter bostadsrätt	7	564



Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Helen Wilde	Ordförande
Petra Öfverberg	Vice ordförande
Nezir Bahtanovic	Sekreterare
Lena Klaar	Ledamot
Sofia Evertsson	Ledamot
Leif Hansson	Ledamot
Fredrik Alm	Ledamot
John Hall	HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ingen av styrelseledamöterna.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Helene Wilde och Lena Klaar, två i förening. Leif Hansson har skött löpande bokföring och hanterat betalningar ifrån föreningens konto efter godkännande av antingen Lena Klaar eller Petra Öfverberg.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Nezir Bahtanovic.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var hade föreningen 11 medlemmar inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har ingen överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls **den xx:e maj 2026**.

Revisorer

Revisor har varit Pernilla Nilsson vald vid föreningsstämman samt extern revisor utsedd av föreningen.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie: Helen Wilde

Ersättare: Petra Öfverberg

Valberedning

Valberedningen har bestått av Fredrik Blixt

KUL-kommitté

KUL-kommittén har bestått av Nezir Bahtanovic.

Kurser och konferenser

Under verksamhetsåret har styrelsen inte deltagit på några kurser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har inget planerat underhåll genomförts.

Historiskt underhåll

2024	Ommålning av fönster
2023	Renovering av en av två tvättmaskiner i källaren, byte av ventil i värmesystemet
2022	Installation av två laddpunkter för elbilar, byte av vattenmätare
2020	Relining av stammar i hela fastigheten
2019	Sockeln har lagats och målats om. Trappen upp till trädgården har renoverats.
2018	Trapphuset har målats om och nya lampor har installerats. Utökad belysning ute.
2017	Ommålning av fönster
2016	Vindskivor i trä har bytte ut och målats. Rensning av ventilationskanaler
2015	Byte av cylinder i låssystem. Utvändigt diverse reparation och målning
2014	Byte av värmeanläggning

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbete behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2023.

- Byte eller renovering av fläktaggregat
- Utvändigt diverse reparation och målning

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen hanteras av Visonare AB. Fastighetsskötseln och snöröjning utförs av medlemmarna själva.

Bredband

Föreningens lägenheter är gruppanslutna till bredband genom Telenor och har ifrån 2023 en hastighet på 250/250 Mbit/s.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring för samtliga lägenheter.

Ekonomi

Årsavgifter

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 4% fr o m 1 januari 2025. Årsavgifter uppgår till genomsnitt 715 kr/kvm efter denna höjning.

Medlemsbonus från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 137 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2024.

**Lån**

Föreningens banklån uppgår den 31:a december till 2 893 000 kr. Under året har föreningen amorterat 39 000 kr.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (kkkr)	517	502	487	478	479
Rörelseresultat (kkkr)	40	-17	-9	-25	1
Resultat efter finansiella poster (kkkr)	-50	-105	-51	-55	-29
Balansomslutning (kkkr)	10 572	10 683	11 302	11 365	11 460
Fond för yttre underhåll (kkkr)	435	414	475	455	455
Soliditet (%)	71	71	68	68	68

Definitioner av nyckeltalen:

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket skulle innebära att allt eget kapital är förbrukat.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets Resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 300 000	414 736	-1 126 460	-105 021	7 588 276
Resultatdisposition 2025 enligt Föreningsstämman 2026			-50 356	50 356	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		20000	-20000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		0	0		0
Årets resultat				-50 356	-50 356
Belopp vid årets utgång	8 300 000	434 736	-1 196 816	-50 356	7 537 920

**Resultatdisposition****Till föreningsstämman förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	-1 126 460
Årets resultat	-50 356
Summa förlust att disponeras av stämman	-1 176 816

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	- 1 176 816
-------------------------	-------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	Not	2025	2024
Nettoomsättning	1	517 380	501 780
Övriga intäkter	2	1 958	2 781
Summa Intäkter		519 338	504 561
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-198 642	-185 475
Underhåll enligt plan	4	0	-60 720
Övriga externa kostnader	5	-42 337	-37 477
Av och nedskrivningar	6	-238 245	-238 245
Summa rörelsekostnader		-479 224	-521 917
Rörelseresultat		40 114	-17 356
Finansiella poster			
Räntekostnader mm		-96 317	-104 450
Ränteintäkter mm		5 847	16 785
Summa finansiella poster		-90 470	-87 665
Årets resultat		-50 356	-105 021



Balansräkning	Not	2025	2024
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	10 040 120	10 278 365
Inventarier och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 040 120	10 278 365
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa anläggningstillgångar		10 040 620	10 278 865
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	10	34 500	25 875
Övriga fordringar	10	1 832	2 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	18 627	15 095
Summa kortfristiga fordringar		54 959	43 194
Bank			
Swedbank sparkonto	12	12	12
Swedbank	12	119 821	109 810
Marginalen bank	12	356 990	251 148
Summa bank		476 823	360 970
Summa omsättningstillgångar		531 782	404 164
Summa Tillgångar		10 572 402	10 683 029



Eget Kapital och skulder	Not	2025	2024
Bundet eget kapital			
Insatser		8 300 000	8 300 000
Fond för yttre underhåll		434 736	414 736
Summa bundet eget kapital		8 734 736	8 714 736
Balanserad vinst eller förlust		-1 126 460	-1 081 439
Årets resultat		-50 356	-105 021
Förändring av fond för yttre underhåll		-20 000	60 000
Summa fritt eget kapital		-1 196 816	-1 126 460
Summa eget kapital		7 537 920	7 588 276
Skulder			
Långfristiga skulder		2 893 000	2 932 000
Summa långfristiga skulder		2 893 000	2 932 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	39 000	39 000
Leverantörsskulder	14	56 609	81 723
Aktuell skatteskuld	15	0	1 362
Övriga kortfristiga skulder	16	9 658	4 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	36 215	36 045
Summa kortfristiga skulder		141 482	162 751
Summa skulder		3 034 482	3 094 751
Summa skulder och eget kapital		10 572 402	10 683 027
Soliditet		71%	71%



Kassaflödesanalys	2025	2024
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-50 356	-105 021
Justeringar		
Avskrivningar	238 245	238 245
Kassaflöde ifrån löpande verksamhet	187 889	133 224
Förändringar av rörelsekapital		
Ökning (+)/Minskning (-) kortfristiga fordringar	-11 765	-17 689
Ökning (+)/Minskning (-) kortfristiga skulder	-21 269	25 342
Kassaflöde efter förändring av rörelsekapital	154 855	140 877
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning/minskning av långfristiga skulder	-39 000	-539 000
Årets kassaflöde	115 855	-398 123
Likvida medel vid årets början	360 969	759 092
Likvida medel vid årets slut	476 824	360 969

**Noter****Not 1 Nettoomsättning**

	År 2025	År 2024
Årsavgifter bostäder	406 080	390 480
Hysesintäkt lokaler	78 000	78 000
Hysesintäkt garage och bilplatser	22 800	22 800
Årsavgift TV/Bredband/Telefoni	10 500	10 500
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	0	0
Summa	517 380	501 780

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Länsförsäkringar återbäring	1 821	1 700
HSB 10-årsjubileum	0	1 000
Medlemsbonus HSB Östergötland	137	81
Summa	1 958	2 781

Not 3 Driftskostnader

Vatten	-22 885	-21 126
Sophämtning	-12 551	-11 907
Fastighetsskatt	-15 558	-16 464
Försäkringar	-18 295	-16 587
Fastighetsskötsel och förvaltning	-10 876	-11 031
El	-27 645	-23 486
Fjärrvärme	-80 332	-73 880
TV, Bredband, IP-telefoni	-10 500	-10 500
Övriga driftskostnader, grillar mm	0	-494
Summa	-198 642	-185 475

Not 4 Underhåll enligt plan

Målning fönster	0	-60 720
Summa	0	-60 720

Not 5 Övriga externa kostnader

Externt revisionsarvode	-2 428	-1 943
Förvaltningskostnader	-33 109	-32 734
Kostnader överlåtelser, panter, firmateckning	0	0
Medlemsavgifter HSB	-6 800	-2 800
Summa	-42 337	-37 477

**Not 6 Av- och nedskrivningar**

	2025	2024
Byggnader	238 245	238 245
Inventarier	0	0
Summa	238 245	238 245

Not 7 Byggnader och mark

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnaderna är helt avskrivna

	År 2096	År 2096
Akkumulerade anskaffningsvärden	9 376 902	9 376 902
Årets investeringar byggnader	0	0
Ingående anskaffningsvärde mark	3 405 521	3 405 521
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 782 423	12 782 423

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

Årets avskrivningar byggnader

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

	-2 504 058	-2 265 813
	-238 245	-238 245
	-2 742 303	-2 504 058

Utgående bokfört värde**10 040 120 10 278 365****Fastighetsbeteckning, Ekorren 9**

Ställd säkerhet för byggnader och markredovisas i not 13

Taxeringsvärde, värdeår 1976

Byggnad	5 344 000	5 344 000
Mark	4 200 000	4 200 000
Summa	9 544 000	9 544 000

Not 8 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	30 406	30 406
Utgående anskaffningsvärden	30 406	30 406

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående avskrivningar

	-30 406	-30 406
	0	0
	-30 406	-30 406

Utgående bokfört värde**0 0**

Avskrivning görs enligt linjär metod i fem år

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB Östergötland

2025

500

2024

500

Not 10 Övriga fordringar

Petras Cake

34 500

25 875

Skattekonto

1 832

2 224

Summa**36 332****28 099****Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****Summa**

18 627

15 095

18 627**15 095****Not 12 Banker**

Swedbank sparkonto

12

12

Swedbank

119 821

109 810

Marginalen bank

356 990

251 148

Summa**476 823****360 970****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut

Ränta

Belopp

Stadshypotek (Handelsbanken)

3,34%

1 216 000

Swedbank Hypotek

2,97%

1 716 000

Summa**2 932 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

2 893 000

Amorteringar inom 4 år beräknas uppgå till

156 000

Om fem år beräknas skulderna uppgå till

2 737 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

5 175 000

Summa**5 175 000****Not 14 Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder

56 609

81 723

Summa**56 609****81 723****Not 15 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld

0

1 362

Summa**0****1 362**

**Not 16 Mervärdesskatt**

Moms

Summa

2025

9 658

9 658**2024**

4 621

4 621**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyresintäkter

Summa

36 215

36 215

36 045

36 045

Linköping den 20:e maj 2026



Helen Wilde
Ordförande

Petra Öfverberg
Vice Ordförande

Nezir Bahtanovic
Sekreterare

Lena Klaar
Ledamot

Sofia Evertsson
Ledamot

Leif Hansson
Ledamot

Fredrik Alm
Ledamot

John Hall
HSB ledamot

Revisionsberättelse nedan