

Årsredovisning för  
**BRF Lärjungen 12**

769633-0724

Räkenskapsåret  
**2025-01-01 till 2025-12-31**

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	s. 2-4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6-7
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9-10
Underskrifter	s. 10

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen i BRF Lärjungen 12, 769633-0724, med säte i Linköping avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Föreningen är ett privatbostadsföretag det vill säga en äkta bostadsrättsförening. Föreningens mark innehas med äganderätt och ingår inte i någon samfällighet. Underhållsplan för 11 år finnes i enlighet med besiktningsprotokoll från 2016. Styrelsen planerar för att ta fram en förnyad underhållsplan och fastighetsbesiktning under 2026.

Föreningen har under flera år redovisat mindre förluster som genererats av den löpande verksamheten samt årliga avskrivningar på fastigheten. Trots de redovisade underkotten och årliga amorteringar på föreningens hypotekslån har kassaflödet varit positivt och därmed har gradvis en likviditetsbuffert kunnat byggas upp. Under 2025 har föreningen därför kunnat genomföra en större engångsamortering för att få ner skuldkvoten.

Styrelsen har bedömt att föreningen har en god soliditet och tillräcklig likviditet för att täcka de ackumulerade förlusterna. Underskottet av den löpande verksamheten har också reducerats till följd av att styrelsen beslutat om hyreshöjningar. Styrelsen kommer under verksamhetsåret 2026 att utvärdera behov av ytterligare hysesjusteringar.

Styrelsens målsättning är att verksamheten under 2026 ska leda till ett resultat nära noll. Styrelsen ser i dagsläget inga problem med att finansiera framtida underhåll av fastigheten

## **Verksamheten**

### **Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen Lärjungen 12 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningen omfattar fyra bostadslägenheter med en total yta fördelad enligt nedan:

4 RoK 1st 117 kvm  
2 RoK 1st 63 kvm  
2 RoK 1st 45 kvm  
2 RoK 1st 42 kvm

Totalt 267 kvm

### **Fastigheten**

Fastighetens beteckning är Linköping Lärjungen 12.  
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta.

### Styrelsen

Axel Löfgren (Ordförande)  
Albin Melkersson  
Emma Bertilsson  
Martina Malmberg  
Mikael Granqvist

### Revisor

Anna Hedsköld (Aktiv Redovisning AB)

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets ingång: 5  
Antalet medlemmar vid årets slut: 5

### Flerårsöversikt

(Belopp i tkr)	25-12-31	24-12-31	23-12-31	22-12-31
Hyresintäkter	225	222	187	172
Resultat efter finansiella poster	-19	-44	-4	-18
Soliditet %	76	75	75	74
Årsavgift per kvadratmeter upplåten bostadsrätt kr/kvm	842	725	583	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkterna %	83	83	84	
Skuldsättning per kvadratmeter upplåter bostadsrätt kr/kvm	7734	8446	8 446	
Sparande per kvadratmeter kr/kvm	218	84	234	
Räntekänslighet %	9	10	12	
Energikostnad per kvadratmeter kr/kvm	202	182	182*	

\*Hushållsel EJ upptaget i denna beräkning

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Balanserad vinst	Årets vinst/förlust
Vid årets början	6 846 767	69 378	-16 805	-18 929
Omföring av förg års förlust			-43 778	18 299
Avsättning till yttre fond		20 000	-20 000	
Nyttjande av yttre fond		0		
Årets resultat				-18 929
<b>Vid årets slut</b>	<b>6 846 767</b>	<b>89 378</b>	<b>-80 583</b>	<b>-18 929</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital – - 60 583 kr fördelas enl. följande	
Balanserat resultat	-41 654
Årets resultat	-18 929
Totalt	-60 583
Till föreningens fond för yttre fond avsätts enligt stadgar	20 000
Summa att balansera i ny räkning	-80 583
Totalt	-60 583

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>25-01-01 – 25-12-31</i>	<i>24-01-01 – 24-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Hysesintäkter		224 808	221 620
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		224 808	221 620
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-101 715	-93 036
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-66 290	-66 290
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-168 005	-159 326
<b>Rörelseresultat</b>		56 803	62 294
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 256	7 667
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 988	-113 738
<b>Summa finansiella poster</b>		-75 732	-106 071
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-18 929	-43 778
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		-18 929	-43 778
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		-18 929	-43 778

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	25-12-31	24-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	8 660 231	8 726 521
Summa materiella anläggningstillgångar		8 660 231	8 726 521
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		8 660 231	8 726 521
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 857	10 244
Summa kortfristiga fordringar		10 857	10 244
<b>Kassa och bank</b>		275 718	417 341
Kassa och bank		275 718	417 341
Summa kassa och bank		275 718	417 341
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		286 575	427 585
<b>Summa tillgångar</b>		8 946 806	9 154 106

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	25-12-31	24-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>		6 846 767	6 846 767
Medlemsinsatser		89 378	69 378
Yttre fond		6 936 145	6 916 145
Summa bundet eget kapital			
<i>Fritt eget kapital</i>		-80 583	-16 805
Balanserat resultat		-18 929	-43 778
Årets resultat		-99 512	-60 583
Summa fritt eget kapital		6 836 633	6 855 562
<b>Summa eget kapital</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>		2 025 000	2 215 000
Övriga skulder till kreditinstitut	4	2 025 000	2 215 000
Summa långfristiga skulder			
<b>Kortfristiga skulder</b>		40 000	40 000
Övriga skulder till kreditinstitut		13 756	13 269
Skatteskulder		31 417	30 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		85 173	83 544
Summa kortfristiga skulder			
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		8 946 806	9 154 106

## Kassaflödesanalys

	2025	2024
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Inbetalningar från medlemmar	224 808	223 222
Utbetalningar till leverantörer, skatteverket och styrelsen	-101 838	-103 959
Inbetalning från leverantör	1 139	1 095
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före</b>	<b>124 109</b>	<b>120 358</b>
<b>betalda räntor</b>	<b>1 256</b>	<b>7 667</b>
Erhållen ränta	-76 988	-113 738
Erlagd ränta	<b>48 377</b>	<b>14 286</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
<b>Investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>	<b>2 065 000</b>	<b>2 255 000</b>
Upptagna lån	190 000	2 255 000
Amortering av lån	0	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-141 623</b>	<b>14 286</b>
Likvida medel vid årets början	417 341	403 055
Likvida medel vid årets slut	275 718	417 341

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar	
- Byggnader	100

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### Not 3 Byggnader och mark

	25-12-31	24-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	9 259 020	9 259 020
	9 259 020	9 259 020
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-532 499	-466 209
- Årets avskrivning enligt plan	-66 290	-66 290
	-598 789	-532 499
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 660 231</b>	<b>8 726 521</b>
<b>Varav mark</b>	<b>2 630 006</b>	<b>2 630 006</b>

### Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

	25-12-31	24-12-31
Företagslån 1302-01-43594	2 065 000	2 255 000
Kortfristig del av långfristiga skulder	-40 000	-40 000
Extra amortering	-150 000	-40 000
<b>Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen:</b>	<b>1 865 000</b>	<b>2 055 000</b>

## Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	25-12-31	24-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	3 000 000	3 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>

### Underskrifter

Linköping 2026-02-20




Axel Löfgren



Albin Melkersson



Mikael Granqvist



Martina Malmberg

Emma Bertilsson



Min revisionsberättelse har lämnats den 4:e mars 2026



Anna Hedsköld  
Auktoriserad Redovisningskonsult

2

## Revisionsberättelse

Till Årsmötet i BRF Lärjungen 12  
Organisations nr 769633-0724

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen för år 2025 i föreningen. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Linköping 2026-03-04



Anna Hedsköld

Auktoriserad redovisningskonsult SRF

**Byggnader och Mark**

Konto	Benämning	25-12-31	24-12-31
1110	Byggnader	6 629 014	6 629 014
1119	Ackumulerade avskrivningar på byggnader	-598 789	-532 499
1130	Mark	2 630 006	2 630 006
	<b>Summa</b>	<b>8 660 231</b>	<b>8 726 521</b>

**Avskrivningar enligt plan**

Konto för anskaffningsvärde	1110
Konto för ackumulerad avskrivning	1119
Konto för avskrivning i reslutaträkning	7832

Anskaffnings- datum	Beskrivning	Anskaff- värde	Avskrivnings- bart belopp	Avskr. per år %	Ack avskrivn före beskattn.året	Beskattnärets avskrivning	Ack avskrivningar t o m beskattnäret	Redovisat värde
16-12-20	Linköping Lärjungen 12	6 629 014	6 629 014	1,00	532 499	66 290	598 789	6 030 225
<b>Summa</b>		6 629 014	6 629 014		532 499	66 290	598 789	6 030 225

**Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Konto	Benämning	25-12-31	24-12-31
1790	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 857	10 244

**Specifikation förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Kontonummer	1790
Saldo 24-12-31	10 244
Saldo 25-12-31	10 857

Avser	Totalsumma
Länsförsäkringar fastighetsförsäkring jan-nov 2026	10 857
<b>Summa</b>	<b>10 857</b>

**BRF Lärjungen 12**  
Bokslutsdatum 2025-12-31

**Bokslutsbilaga 3**

**Kassa och bank**

Konto	Benämning	25-12-31	24-12-31
1930	Föreningskonto	53 796	46 675
1940	Sparkonto	221 922	370 666
	<b>Summa</b>	<b>275 718</b>	<b>417 341</b>

**Specifikation kassa och bank**

Saldo 24-12-31	46 675
Saldo 25-12-31	53 796

Saldo 24-12-31	370 666
Saldo 25-12-31	221 922

Föreningskonto	Saldo 25-12-31
1316-02-01961 Danske Bank	53 796
Sparkonto	
1302-01-40706 Danske Bank	221 922

**Medlemsinsatser**

Konto	Benämning	25-12-31	24-12-31
2083	Medlemsinsatser	6 846 767	6 846 767

**Specifikation medlemsinsatser**

Kontonummer 2083

Saldo 23-12-31	6 846 767
Saldo 24-12-31	6 846 767

Avser	Totalsumma
Lgh 1001	1 795 500
Lgh 1002	1 197 000
Lgh 1003	3 159 000
Lgh 0901	695 267
<b>Summa</b>	<b>6 846 767</b>

**Yttre fond**

Konto	Benämning	25-12-31	24-12-31
2088	Yttre fond	89 378	69 378
	Avsättning enl. plan	20 000	
	Nyttjande av yttre fond för reparation	0	
	Ingående saldo yttre fond	69 378	
<b>Total</b>		<b>89378</b>	

**BRF Lärjungen 12**  
Bokslutsdatum 2025-12-31

**Bokslutsbilaga 6**

**Balanserat resultat**

Konto	Benämning	25-12-31	24-12-31
2091	Balanserad vinst eller förlust	-80 583	-16 805

**BRF Lärjungen 12**  
Bokslutsdatum 2025-12-31

**Bokslutsbilaga 7**

Konto	Benämning	25-12-31	24-12-31
2099	Årets resultat	-18 929	-43 778

**Övriga skulder till kreditinstitut**

Konto	Benämning	25-12-31	24-12-31
2310	Övriga skulder till kreditinstitut	2 025 000	2 215 000
2419	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	40 000	40 000
		2 065 000	2 255 000

**Specifikation övriga skulder till kreditinstitut**

	25-12-31	24-12-31
Företagslån 1302-01-43594	2 065 000	2 255 000
Varav kortfristig del av långfristiga skulder 1302-01-43594	40000	40000

**Skatteskulder**

Konto	Benämning	25-12-31	24-12-31
2510	Skatteskulder	13 756	13 269

**Specifikation skatteskulder**

Avser	Totalsumma
Slutgiltig skatt 2024	6 520
Överskott på skattekonto	0
Ränta skattekonto (beräknad)	140
Beräknad kommunal fastighetsavgift 2024	6 896
Beräknad ränta skattekonto 2024	200
<b>Summa</b>	<b>13 756</b>

*Beräknad kommunal fastighetsavgift: 4 lägenheter á 1724 kr = 6896 kr*

BRF Lärjungen 12  
Bokslutsdatum 2025-12-31

**Bokslutsbilaga 10**

**Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Konto	Benämning	25-12-31	24-12-31
2998	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 417	30 275

**Specifikation upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Uppskattad kostnad revision räkenskapsåret 2025	6 000
Hyra lgh 1003 avser jan -26	7 720
Hyra lgh 1001 avser jan -26	4 457
Uppskattad kostnad värme och vatten november -25	4 500
Uppskattad kostnad avfall november -25	620
Uppskattad kostnad värme och vatten december -25	5 500
Uppskattad kostnad avfall december -25	620
Uppskattad kostnad el kvartal 4 -25	2 000
<b>Summa</b>	<b>31 417</b>