

Årsredovisning 2025

Brf Eternellen

769641-2597



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Eternellen

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

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

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har en lokal som hyrs ut.

Föreningen har sitt säte i Linköping kommun .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2022-05-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-09-14 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Eternellen 25 | 2022 | Linköping |

Nybyggnadsår för bygganden är 1895.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring (underliggande försäkringsbolag är Folksam).

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 1 lokal (hyresrätt) och 15 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

I föreningen finns 11 p-platser.

Värdeåret är 1950.

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 1 604 kvm, samt 1 lokal om 160 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1 764. kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|----------------------|-----------------|
| Per Nordling | Ordförande |
| Ann Gahm | Styrelseledamot |
| Karl Mikael Sjöo | Styrelseledamot |
| Sven Christian Velin | Styrelseledamot |
| Maria Nordling | Adjungerande |
| Robert Nilsson | Adjungerande |

Valberedning

Johan Gahm
Maria Eklund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Stefan Wengelin Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Ny fjärrvärmecentral installerades i juni 2024
- Installation av ny styrenhet till elslingor på taket

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Föreningen har haft tillträde på den sista hyresrätten. Extraamortering som har gjorts i samband med försäljningen av hyresrätten har minskat skulderna till 8,9 miljoner kronor.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året tecknat ett Gruppavtal Bredband med Tele 2, vilket har inneburit väsentligt minskade kostnader för medlemmarna.

Övriga uppgifter

Hyresgästen i föreningens lokal är uppsagd under 2025. Diskussioner pågår med en ny hyresgäst.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 21 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2025 | 2024 | 2023 |
|--|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 1 224 660 | 1 309 200 | 1 211 596 |
| Resultat efter fin. poster | -1 193 157 | -1 276 499 | -1 395 603 |
| Soliditet (%) | 82 | 74 | 66 |
| Yttre fond | 57 167 | - | - |
| Taxeringsvärde | 27 752 000 | 29 596 000 | 29 596 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 658 | 649 | 658 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 86,4 | 72 | 63 |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 6 165 | 9 056 | 12 782 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 5 064 | 7 444 | 9 645 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | -36 | 26 | -118 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 15 | 17 | 514 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 140 | 136 | - |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 27 | 21 | - |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 183 | 174 | 196 |
| Räntekänslighet (%) | 8,45 | 14 | 22 |

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

Årets resultat minus 1 193 157 kr innehåller avskrivningar av materiella anläggningstillgångar med 1 130 108 kr. Resultatet före avskrivningar är minus 63 049 kr. Orsaken är några vattenskador som givit högre oväntade kostnader. Budgetposten för reparationer har höjts för 2026.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31 |
|-----------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 40 975 631 | - | 4 199 369 | 45 175 000 |
| Upplåtelseavgifter | 493 765 | - | 1 300 631 | 1 794 396 |
| Fond, yttre underhåll | 0 | - | 57 167 | 57 167 |
| Balanserat resultat | -2 886 337 | -1 276 499 | -57 167 | -4 220 003 |
| Årets resultat | -1 276 499 | 1 276 499 | -1 193 157 | -1 193 157 |
| Eget kapital | 37 306 560 | 0 | 4 306 843 | 41 613 403 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -4 220 003 |
| Årets resultat | -1 193 157 |
| Totalt | -5 413 160 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 49 000 |
| Balanseras i ny räkning | -5 462 160 |
| | -5 413 160 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2025 | 2024 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 224 660 | 1 309 200 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | -887 | 6 310 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 223 773 | 1 315 510 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -799 767 | -696 869 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -164 485 | -139 923 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 130 108 | -1 192 501 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 094 360 | -2 029 292 |
| RÖRELSERESULTAT | | -870 587 | -713 783 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 52 037 | 23 224 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -374 607 | -585 940 |
| Summa finansiella poster | | -322 570 | -562 716 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -1 193 157 | -1 276 499 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 193 157 | -1 276 499 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11, 17 | 48 300 927 | 49 426 271 |
| Maskiner och inventarier | 12 | 149 217 | 153 981 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 48 450 144 | 49 580 252 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 48 450 144 | 49 580 252 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 144 208 | 125 064 |
| Övriga fordringar | 13 | 3 748 | 189 409 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 38 299 | 14 253 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 186 255 | 328 726 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 2 143 651 | 779 218 |
| Summa kassa och bank | | 2 143 651 | 779 218 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 329 906 | 1 107 944 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 50 780 050 | 50 688 196 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 46 969 396 | 41 469 396 |
| Fond för yttre underhåll | | 57 167 | 0 |
| Summa bundet eget kapital | | 47 026 563 | 41 469 396 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -4 220 003 | -2 886 337 |
| Årets resultat | | -1 193 157 | -1 276 499 |
| Summa ansamlad förlust | | -5 413 160 | -4 162 836 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 41 613 403 | 37 306 560 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 5 932 500 | 8 932 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 932 500 | 8 932 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17 | 3 000 000 | 4 199 369 |
| Leverantörsskulder | | 45 637 | 38 206 |
| Skatteskulder | | 10 409 | 38 390 |
| Övriga kortfristiga skulder | | -1 968 | 3 666 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 180 069 | 169 505 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 234 147 | 4 449 136 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 50 780 050 | 50 688 196 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -870 587 | -713 783 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 1 130 108 | 1 192 501 |
| | 259 521 | 478 718 |
| Erhållen ränta | 52 037 | 24 199 |
| Erlagd ränta | -397 912 | -667 486 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -86 354 | -164 569 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -45 467 | -82 444 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 7 685 | -34 785 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -124 136 | -281 798 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 0 | -158 607 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -158 607 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Bundet eget kapital | 5 500 000 | 4 105 000 |
| Amortering av lån | -4 199 369 | -3 881 235 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 1 300 631 | 223 765 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 1 176 495 | -216 640 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 967 156 | 1 183 796 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 2 143 651 | 967 156 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Eternellen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

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:

| | |
|-------------------|---------|
| Stomme och grund | 2,00 % |
| Stamledning Värme | 3,50 % |
| El | 12,50 % |
| Fasader | 3,50 % |
| Fönster | 3,50 % |
| Yttertak | 12,50 % |
| Stamledning VA | 2,00 % |
| Restpost | 3,50 % |
| Installationer | 3,00 % |

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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 | 1 044 105 | 940 815 |
| Hysesintäkter, bostäder | 0 | 186 918 |
| Hysesintäkter, lokaler | 107 490 | 122 748 |
| Hysesintäkter, p-platser | 58 050 | 53 100 |
| Övriga intäkter | 2 355 | 5 619 |
| Kabel-TV/Bredband | 12 660 | 0 |
| Summa | 1 224 660 | 1 309 200 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|-------------|--------------|
| Öres- och kronutjämning | 3 | 0 |
| Övriga intäkter | -890 | 6 310 |
| Summa | -887 | 6 310 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 0 | 21 516 |
| Städning | 38 131 | 39 905 |
| Besiktning och service | 47 513 | 0 |
| Trädgårdsarbete | 12 080 | 0 |
| Snöskottning | 18 540 | 32 789 |
| Övrigt | 13 750 | 32 624 |
| Summa | 130 015 | 126 835 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|--|----------------|---------------|
| Reparationer | 34 695 | 31 347 |
| Bostäder - Reparationer | 2 326 | 0 |
| Bostäder VVS - Reparationer | 51 412 | 0 |
| Dörrar och lås/porttele - Reparationer | 8 134 | 0 |
| Kabel-tv/bredband - Reparationer | 5 181 | 0 |
| Fönster - Reparationer | 2 418 | 0 |
| Försäkringsärende/vattenskada | 114 350 | 0 |
| Summa | 218 516 | 31 347 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|-----------------|----------|----------------|
| Övrigt plan. UH | 0 | 130 237 |
| Summa | 0 | 130 237 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 27 113 | 29 601 |
| Uppvärmning | 247 232 | 240 037 |
| Vatten | 48 308 | 37 405 |
| Sophämtning | 26 913 | 22 298 |
| Summa | 349 566 | 329 340 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 34 849 | 33 692 |
| Kabel-TV | 24 835 | 11 988 |
| Fastighetsskatt | 41 986 | 33 430 |
| Summa | 101 670 | 79 110 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 36 618 | 89 699 |
| Förbrukningsmaterial | 3 050 | 0 |
| Juridiska kostnader | 39 877 | 0 |
| Revisionsarvoden | 0 | 2 455 |
| Ekonomisk förvaltning | 39 940 | 47 769 |
| Konsultkostnader | 45 000 | 0 |
| Summa | 164 485 | 139 923 |

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 373 529 | 585 940 |
| Övriga räntekostnader | 1 078 | 0 |
| Summa | 374 607 | 585 940 |

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 52 000 000 | 52 000 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 52 000 000 | 52 000 000 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -2 573 729 | -1 385 854 |
| Årets avskrivning | -1 125 344 | -1 187 875 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -3 699 073 | -2 573 729 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 48 300 927 | 49 426 271 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>25 480 000</i> | <i>25 480 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 16 591 000 | 17 376 000 |
| Taxeringsvärde mark | 11 161 000 | 12 220 000 |
| Summa | 27 752 000 | 29 596 000 |

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 158 607 | 0 |
| Årets inköp | 0 | 158 607 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 158 607 | 158 607 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -4 626 | 0 |
| Årets avskrivning | -4 764 | -4 626 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -9 390 | -4 626 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 149 217 | 153 981 |

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------|--------------|----------------|
| Skattekonto | 3 748 | 581 |
| Övriga fordringar | 0 | 890 |
| Valutakonto | 0 | 187 938 |
| Summa | 3 748 | 189 409 |

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 3 950 | 14 253 |
| Försäkringspremier | 11 801 | 0 |
| Kabel-TV | 12 729 | 0 |
| Förvaltning | 9 819 | 0 |
| Summa | 38 299 | 14 253 |

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORSÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|----------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek Handelsbanke | 2027-01-30 | 3,59 % | 5 932 500 | 5 932 500 |
| Stadshypotek Handelsbanke | 2026-01-30 | 3,79 % | 3 000 000 | 3 000 000 |
| Stadshypotek Handelsbanken | 2025-02-04 | | | 4 199 369 |
| Summa | | | 8 932 500 | 13 131 869 |
| Varav kortfristig del | | | 3 000 000 | 4 199 369 |

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | -678 | 40 560 |
| Städning | 3 326 | 0 |
| El | 2 432 | 0 |
| Uppvärmning | 33 332 | 0 |
| Utgiftsräntor | 28 088 | 51 393 |
| Vatten | 3 680 | 0 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 109 889 | 77 552 |
| Summa | 180 069 | 169 505 |

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 17 080 604 | Inga |

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-02.

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

Linköping kommun

Ann Gahm
Styrelseledamot

Karl Mikael Sjöo
Styrelseledamot

Per Nordling
Ordförande

Sven Christian Velin
Styrelseledamot

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

Commee
Stefan Wengelin
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.03.2026 11:49

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.03.2026 10:42

DOCUMENT ID:

rJWi-F2AFbx

ENVELOPE ID:

Bkq-FhAt-l-rJWi-F2AFbx

DOCUMENT NAME:

Brf Eternellen, 769641-2597 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

17 pages

SHA-512:

c019cfbf71dcd5613937e5b7869fdc15affd4604ebd8240

7bcde0da6dc6a74719e17b439ffe199f63a24b7488a7de

9a99325f854f820a2c67a0102ee80fcaf07

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. Ann Gahm ann.gahm@gmail.com |  Signed Authenticated | 11.03.2026 10:51 11.03.2026 10:44 | eID Low | Swedish BankID IP: 83.249.219.171 |
| 2. SVEN CHRISTIAN VELIN cwehlin@hotmail.se |  Signed Authenticated | 11.03.2026 10:59 11.03.2026 10:58 | eID Low | Swedish BankID IP: 80.216.39.76 |
| 3. PER NORDLING per.nordling@pemino.com |  Signed Authenticated | 11.03.2026 13:22 11.03.2026 13:21 | eID Low | Swedish BankID IP: 193.183.132.49 |
| 4. Karl Mikael Sjöo karmikael.sjoo@gmail.com |  Signed Authenticated | 11.03.2026 13:57 11.03.2026 13:56 | eID Low | Swedish BankID IP: 95.193.5.92 |
| 5. Per Ove Stefan Wengelin stefan@commee.se |  Signed Authenticated | 13.03.2026 11:49 13.03.2026 11:48 | eID Low | Swedish BankID IP: 37.250.35.136 |

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eternellen

Organisationsnummer: [769641-2597]

Jag har granskat styrelsens förvaltning samt föreningens räkenskaper för räkenskapsåret 20250101-20251231

Uppdragets karaktär och omfattning

Jag är vald av föreningsstämman som föreningsrevisor (lekmannarevisor). Mitt uppdrag skiljer sig från en auktoriserad eller godkänd revisors uppdrag. Granskningen har därför inte utförts enligt internationella revisionsstandarder (ISA) eller god revisionsred för yrkesrevisorer.

Granskningen har haft den inriktning och omfattning som jag som föreningsvald revisor bedömt vara rimlig med hänsyn till föreningens storlek och verksamhet. Det innebär att jag översiktligt har tagit del av räkenskapsmaterial, styrelseprotokoll och andra relevanta handlingar samt ställt frågor till styrelsen.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning samt för att räkenskaperna förs enligt god redovisningssed och föreningens stadgar.

Uttalande

Enligt min bedömning har räkenskaperna i allt väsentligt förts på ett ordnat och överskådligt sätt.

Jag har inte funnit skäl att rikta någon anmärkning mot styrelsens förvaltning under räkenskapsåret.

Min granskning har inte gett mig anledning att avstyrka fastställande av resultat- och balansräkning eller att avstyrka ansvarsfrihet för styrelsen.

Ort och datum



Namnförtydligande

Föreningsvald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.03.2026 06:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.03.2026 10:42

DOCUMENT ID:

Hks-K3CFWx

ENVELOPE ID:

B1g5WFn0FZI-Hks-K3CFWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse_Eternellen.pdf

1 page

SHA-512:

393058374f108372d25542469239ec27ff2d026fb707b1
b30d1d03857c1dd5ad71facc12fb611ad6ee2a11cdea1
fa4115f7cade044eb8d39ee8836b1955515d

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|----------------------------|---------------|------------------|--------|---------------------|
| 1. Per Ove Stefan Wengelin | Signed | 12.03.2026 06:28 | eID | Swedish BankID |
| stefan@commee.se | Authenticated | 12.03.2026 06:27 | Low | IP: 217.215.129.246 |

* 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