

Årsredovisning för
Brf Eternellen 50
769629-7311

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter till balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkning	8-9
Upplýsningar till balansräkning	10-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Eternellen 50, med organisationsnummer 769629-7311 avger härmed årsredovisning för 2025.

Årsredovisningen upprättas i svenska kronor (SEK).

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare upplåts kommersiella lokaler till marknadsmässig ersättning och med tidsbegränsning. Även mark upplåts för bilplatser. Upplåtelsen av mark används primärt som komplement för upplåtelser till nyttjanderättshavare av såväl bostadslägenheter som kommersiella lokaler.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

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

Styrelsesammansättning

Ordförande

David Granath

Ordinarie ledamöter

Mattias Radefjäll

Mikael Mörk

Per Danielsson

Alexander Wendtsson

Suppleanter

Åsa Alm

Kristian Karlsson

Johannes Walfridsson

Valberedning

Fredrik Åkesson sammankallande

Mattias Kronstrand

Revisor

Martin Nord

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Förvaltning

Föreningen har biträttats i den ekonomiska förvaltningen av FF-Fastighetsservice AB och den tekniska förvaltningen av HSB.

Sammanträden

Under räkenskapsåret har nio stycken protokollförda styrelsemöten hållits.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2025-06-10.

Försäkringar

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar Östgöta.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Eternellen 50
Adress: Drottninggatan 48, Djurgårdsgatan 9-11, Djurgårdsgatan 11 A
Byggår: 1929/1955
Taxeringsvärde: 60 572 00 kr varav byggnadsvärde 37 946 000 kronor
Total boyta: 3 229,5 m²
Total lokalyta: 567 m²
Fastighetens areal: 2 528m²

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök: 16 stycken
2 rum och kök: 16 stycken
3 rum och kök: 4 stycken
4 rum och kök: 5 stycken
5 rum och kök: 7 stycken

Medlemsinformation

Antal medlemmar var vid årets slut 74 stycken.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en stabil löpande ekonomi och i föreningens kassa finns ca 2,8 miljoner kr. Föreningens ekonomiska situation innebär robusthet för oförutsedda behov och möjlighet för föreningen att ta beslut om åtgärder som löpande höjer boendekvaliteten för medlemmarna. Föreningen har inte höjt månadsavgifterna under räkenskapsåret.

Två av föreningens lån har lagts om under verksamhetsåret vilket innebär att räntekostnaden sänkts. Föreningen har uppdaterat energideklarationen efter föregående års arbeten med att sänka energiförbrukningen, vilket lätt till att föreningens medlemmar nu har rätt till att ansöka om gröna bolån.

Föreningen har under stora delar av året haft full beläggning på de åtta verksamhetslokaler som finns i fastigheten. Det innebär att föreningen har intäkter av detta på ca en miljon kr. Detta utgör ett viktigt bidrag till föreningens totala intäkter. Samtidigt innebär verksamheterna i de uthyrda lokalerna att medlemmarna har nära till flera olika former av service och handel.

Föreningen förfogar också över ca 50 parkeringsplatser varav ca hälften i garage. Dessa har under året varit i princip fullt uthyrda till medlemmar och hyresgäster.

Föreningen har under året rustat upp soprummet på innergården.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har handlat upp en ny förvaltare avseende teknisk förvaltning, drift, skötsel och invändig lokalvård fr.o.m. 2026-01-01.

Det tredje och sista av föreningens lån ska läggas om under Q1 2026 vilket enligt marknadsprognoser kommer resultera i en lägre räntekostnad än föregående år.

Föreningen planerar att under Q2-Q3 2026 se över fastighetens värmesystem.

Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	Belopp i kr 2022-12-31
Nettoomsättning	4 099 211	4 033 836	3 919 007	3 653 072
Resultat efter finansiella poster	-615 400	-1 304 595	-354 827	1 385 619
Soliditet, %	59,4	59,5	59,8	59,8
Balansomslutning	133 979 106	134 823 860	136 389 327	136 901 689
Årsavgift kvm,upplåten med bostadsrätt	709	706	690	676
Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter	54	56		
Skuldsättning kvm,upplåten med bostadsrätt	15 560	15 653	15 745	15 838
Skuldsättning kvm,total intäktsyta	13 236	13 315		
Elkostnad kvm,total intäktsyta	15	14	17	25
Värmekostnad kvm,total intäktsyta	140	129	141	132
Vattenkostnad kvm,total intäktsyta	41	39	36	34
Energikostnad kvm,total intäktsyta	196	182		
Sparande kvm,total intäktsyta	89	101	192	731
Räntekänslighet i procent	21,94	22,18	22,80	23,45

*Elkostnad, värmekostnad, vattenkostnad och sparande per kvm har år 2023 och tidigare beräknats efter bopta bostadsrätter.

Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	71 711 875	7 892 774	1 815 480	81 440	-1 304 595
Resultat disposition				-1 304 595	1 304 595
Fonddisposition			-280 000	280 000	
Årets resultat					-615 400
Belopp vid årets slut	71 711 875	7 892 774	1 535 480	-943 155	-615 400

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-943 155
årets resultat	-615 401
Totalt	-1 558 556
disponeras för	
reserveras till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	360 000
balanseras i ny räkning	-1 918 555
Summa	-1 558 555

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

Upplysning av negativt resultat.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025.

Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar.

Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 099 211	4 033 836
Övriga rörelseintäkter		113 221	48 094
Summa rörelseintäkter		4 212 432	4 081 930
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 793 807	-1 604 870
Övriga externa kostnader	3	-153 886	-667 183
Personalkostnader	4	-83 026	-
Avskrivningar		-1 046 512	-1 046 512
Summa rörelsekostnader		-3 077 231	-3 318 565
Rörelseresultat		1 135 201	763 365
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		5 091	34 066
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 755 692	-2 102 026
Summa finansiella poster		-1 750 601	-2 067 960
Resultat efter finansiella poster		-615 400	-1 304 595
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-615 400	-1 304 595
Skatter			
Årets resultat		-615 400	-1 304 595

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	130 535 883	131 551 931
Inventarier, verktyg och installationer	6	357 578	388 042
Summa materiella anläggningstillgångar		130 893 461	131 939 973
Summa anläggningstillgångar		130 893 461	131 939 973
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		916	287 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128 774	146 467
Summa kortfristiga fordringar		129 690	434 309
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 955 955	2 449 578
Summa kassa och bank		2 955 955	2 449 578
Summa omsättningstillgångar		3 085 645	2 883 887
SUMMA TILLGÅNGAR		133 979 106	134 823 860

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		71 711 875	71 711 875
Upplåtelseavgifter		7 892 774	7 892 774
Fond för yttre underhåll		1 535 480	1 815 480
Summa bundet eget kapital		81 140 129	81 420 129
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-943 155	81 440
Årets resultat		-615 400	-1 304 595
Summa fritt eget kapital		-1 558 555	-1 223 155
Summa eget kapital		79 581 574	80 196 974
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	19 100 000	17 850 000
Övriga skulder	10	3 018 750	3 018 750
Summa långfristiga skulder		22 118 750	20 868 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	31 150 000	32 700 000
Förskott från kunder		-	93 500
Leverantörsskulder		257 100	170 892
Skatteskulder		317 082	307 252
Övriga skulder		39 599	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	515 001	486 492
Summa kortfristiga skulder		32 278 782	33 758 136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 979 106	134 823 860

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-615 400	-1 304 595
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 046 512	1 046 512
	<u>431 112</u>	<u>-258 083</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	431 112	-258 083
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	304 618	127 339
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	70 646	39 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten	806 376	-91 617
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	1 617 029
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	1 617 029
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-300 000
Årets kassaflöde	506 376	1 225 412
Likvida medel vid årets början	2 449 578	1 224 166
Likvida medel vid årets slut	2 955 954	2 449 578

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Om- och tillbyggnad	50
-Verktyg och installationer	20
-Inventarier	10

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Hysesintäkter bostad	161 494	144 416
Hysesintäkter lokal (momspl)	925 676	1 009 173
Hysesintäkter lokal	180 500	110 000
Hysesintäkter garage (momspl)	94 985	98 218
Hysesintäkter p-plats	158 409	130 190
Hysesintäkter garage	140 690	173 099
Hysesintäkter p-plats (momspl)	73 205	39 638
Övriga Hysesintäkter	3 672	3 672
Årsavgifter bostäder	2 290 659	2 279 021
laddstolpar moms	13 461	14 580
Hysesrabatt	0	-8 000
Fastighetsskatt	36 723	35 487
Andrahandsavgifter	19 339	4 335
Kravavgifter	360	0
Öresutjämning	38	7
Summa	4 099 211	4 033 836

Not 2 Driftskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	220 614	167 468
Serviceavtal	11 249	16 112
Hiss	41 180	2 519
Reparation & Underhåll	391 992	379 422
El	55 756	53 645
Värme	532 676	489 055
Vatten	155 215	149 713
Sophantering	108 172	107 477
Snöröjning	22 521	1 640
Försäkringspremie	91 959	83 211
Fastighetsavgift/skatt	162 473	154 608
Summa	1 793 807	1 604 870

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Planerat Underhåll	0	430 850
Befarad kundförlust ex moms	0	752 125
Av/nedskrivningar kundfordringar	0	-752 125
Revisionsarvode	23 666	20 625
Förvaltningsarvode	93 455	92 309
Övriga förvaltningskostnader	29 026	65 225
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 234	0
Bankkostnader	4 505	4 553
Övriga externa kostnader	0	59 014
Summa	153 886	672 576

Not 4 Anställda och personalkostnader

Arvodena andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden	64 750	0
Sociala kostnader	18 276	0
Summa	83 026	0

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:		
-Vid årets början	95 932 212	92 342 263
-Nyanskaffningar/Likvidation av köp bolag		3 589 949
	<u>95 932 212</u>	<u>95 932 212</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 418 275	-7 402 227
-Årets avskrivning enligt plan	-1 016 048	-1 016 048
	<u>-9 434 323</u>	<u>-8 418 275</u>
Mark	<u>44 037 994</u>	<u>44 037 994</u>
Redovisat värde vid årets slut	130 535 883	131 551 931
Bokfört värde byggnader	86 497 889	87 513 937
Bokfört värde mark	<u>44 037 994</u>	<u>44 037 994</u>
	130 535 883	131 551 931

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>538 075</u>	<u>538 075</u>
	538 075	538 075
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-150 033	-119 569
-Årets avskrivning enligt plan	-30 464	-30 464
	<u>-180 497</u>	<u>-150 033</u>
Redovisat värde vid årets slut	357 578	388 042

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	0	5 206 978
Investeringar Energieffektivisering	0	0
Omklassificeringar	0	-5 206 978
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2025-12-31	2024-12-31
SEB 39545217 (Bundet)	2026-03-28	3,96%	17 850 000	17 850 000
SEB 39545136 (Bundet)	2028-02-28	2,85%	19 400 000	19 700 000
SEB 39545292 (Rörligt)	2026-12-28	2,36%	13 000 000	13 000 000
			<u>50 250 000</u>	<u>50 550 000</u>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			300 000	300 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			30 850 000	32 400 000
Lån som förfaller senare än 1 år från balansdagen			<u>19 100 000</u>	<u>17 850 000</u>
			50 250 000	50 550 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	57 000 000	57 000 000
Summa ställda säkerheter	57 000 000	57 000 000

Not 10 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder avseende ej upplåtna lägenheter	3 018 750	3 018 750

Övriga skulder avser skuld med anledning av förvärvet från den tidigare innehavaren av E-nellen 50 i Linköping Förvaltning AB, E-nellen 50 i Linköping Holding AB. Vid förvärvet finansierade säljaren föreningens köp med 31 490 625 kr. Denna skuld kommer att återbetalas i takt med att tomma lägenheter och hyresrätter upplåts till medlemmar vartefter. Skulden motsvaras av respektive lägenhets insatsbelopp enligt den ekonomiska planen per 2015-12-15.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna utgiftsräntor	9 556	4 852
Förutbetalda avgifter	355 217	345 373
Upplupna kostnader	127 761	113 800
Tillgodo	22 467	22 467
	515 001	486 492

Underskrifter

Linköping enligt det datum som framgår av våra elektroniska signaturer.

Årsredovisning upprättad 2026-05-19.

David Granath
Styrelseordförande

Mattias Radebjäll

Mikael Mörk

Per Danielsson

Alexander Wendtsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Martin Nord
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 21 maj 2026



ÅR 2025.pdf

(106111 byte)

SHA-512: 0cfbd23be646a918339ae636c7af134c7168a
1ad80afa78cf070f205e1e772afbc54baab47c01009d63
948d8e6d768aef6f765c1807a79fdc75620974e6883e4

Underskrifter

2026-05-21 09:19:34 (CET)



David Granath

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-21 09:24:35 (CET)



Karl Per Alexander Wendtsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-19 15:55:07 (CET)



Kent Tage Mikael Mörk

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-20 13:53:36 (CET)



Mattias Kennet Radefjäll

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-20 09:18:54 (CET)



Per Danielsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-21 09:49:34 (CET)



Martin Nord

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Underteckandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

dc96b9e587eb522d06e8776c4fa72bd1a275655d45a54370880e9173339a63398eb7de3e65d70cc763ee9a24a9bd7cbf9681c6618468a6752929e2c88ea15171



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.