Årsredovisning 2024 - 2025
Brf L 21 Ekholmen

722000-3102



rJeEkdRFybx-BJ7NJ_AF1Zg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf L 21 Ekholmen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 18**

rJeEkdRFybx-BJ7NJ_AF1Zg

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 sitt säte i Linköpings kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-02-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-02-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-21 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Risskörden 1, 3, 4, 5	1972	Linköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

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

Byggnadsår och ytor

Föreningen har 456 bostadsrätter om totalt 33 336 kvm. Byggnadernas totalyta är 38 377 kvm.

Styrelsens sammansättning

Svante Dackemyr	Ordförande
Anna Lloyd	Styrelseledamot
Viveka Sjövall	Styrelseledamot
Lars Karlsson	Styrelseledamot
Rita Riadh Grip	Styrelseledamot
Lukas Adner Wallander	Suppleant
Danijel Duvnjak	Suppleant
Viktor Flinkfelt	Suppleant
Lars Rosell	Suppleant
Joakim Sundelin	Suppleant

Valberedning

Margareth Rosell och Sylvia Molin

rJeEkdRFybx-BJ7NJ_AF1Zg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Christian Kromnér	Auktoriserad revisor	Revise
Niklas Enström	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2025
- Utökning antal laddplatser
- Fortsättning med elektroniska bokningssystem samt passerlösning Risskörden 4
- Fortsättning satsning yttre miljö
- Byte av miljöservicetjänst (avfall och återvinning), till Renall
- Översyn takluckor, stege till densamma
- Lagning murskador

2024
- Linjemålning samtliga besöksplatser
- Reparation av asfaltskador i hela området, inte minst på platser som riskerar frysa och bilda isfläckar på gångvägar eller dyl.
- Påbörjad större renovering av planteringar vid utomhusmiljö

Planerade underhåll

2025
- Inspektion av skyddsrum
- Byte av portal för våra laddstolpar, från CTEK till Mobility46
- Start ny omgång fasadmålning

Avtal med leverantörer

Avfallsfraktioner & källsortering	Stena Recycling
Brandservice S B A	Presto
Bredband & internet	Bahnhof AB
Ekonomisk- & administrativ förvaltning	Simpleko AB
Elhandelsavtal	Fortum
Elnät	Tekniska Verken i Linköping AB
EnergyHub växelriktare för solpaneler, batterier och elbilsladdning	Ferroamp
Felavhjälpande underhåll	MJB Fastighetsservice
Fjärrvärme	Tekniska Verken i Linköping AB
Hushållsavfall	Tekniska Verken i Linköping AB
Inre skötsel lokalvård	L & T Service AB
Kabel-tv	Tele2

rJeEkdRFybx-BJ7NJ_AF1Zg

Laddboxar	CTEK
P-övervakning	Securitas
Stolpbelysning gårdarna	Tekniska Verken Linköping nät AB
Styr- & reglerutrustning för UnderCentraler	Schneider Electric Sverige
Vatten	Tekniska Verken i Linköping AB
Yttre skötsel	Mjb Fastighetsservice

Övrig verksamhetsinformation

Storsatsning yttre skötsel

Under föregående verksamhetsår har vi startat omfattande förändringar/ förbättringar i vår utemiljö. Detta har vi gjort mycket med anledning av det förändrade klimatet, vilket gör att vi behöver ta hänsyn till mera torktåliga växter och växter som mer effektivt tar hand om regnet vid skyfall.

Vid flera av tvåvåningshusen har utbyte av växter skett och då samtidigt gjorts en dränering. Döda och sjuka träd har sågats ner och kommer att ersättas med nya.

I anslutning till byggandet av odlingslådor har vi av kommunen fått nyttjanderätt av ängsytan utan-för, mot att MJB sköter om densamma. Vid intresse kommer antalet lådor att utökas. Det har också installerats vattenutkast, en redskapsbod samt kompostbehållare.

Totalt har en allmän förskönings av området påbörjats såsom rengöring av plattor och kantsten, om-läggning av plattor vid husgrunderna, rengöring av utemöbler och påfyllnad av vårlök. Vi har även utökat antalet fågelholkar samt installerat insektshotell. Dessutom har vi lämnat vissa delar av gräsmattan att få bilda vild-äng, bland annat i anslutning till insektshotellen.

Byte elleverantör på grund av fusion mellan Telge Energi och Fortum

Ett påtvingat byte som skedde lite mer i det fördolda var att vårt tidigare avtal med Telge Energi upphörde i och med att Telge Energi och Fortum gick samman.

I samband med denna övergång har vi varit tvungna att teckna nytt avtal med Fortum, här visade det sig att vi fick ett helt eget/unikt avtal på grund av storleken på föreningen. Vi behandlades som en ”storkund” vilket bland annat innebar lite speciella förmåner avtalsmässigt.

Avtalet började gälla 1/1 2025.

Solceller - DC-nät - Batterier - Laddstolpar

På grund av ökad efterfrågan fortsätter vi utbyggnaden av laddplatser, denna gång utökade vi be-fintliga laddplatserna vid Miljörum 1 med 8 nya platser. För att till viss del kompensera för de större laddbehoven har vi investerat i utökad batterilagring där vi har flest antal laddplatser, detta för att undvika större inköp från nätet och i stället använda vår egen lagrade solel. För närvarande har vi två (2) stycken batterilager tillhörande våra likströmsnät vid 54-56 respektive 50-58. Vid bägge dessa batterilager testar via även en AI-robot från Ferroamp som hanterar när och hur vi köper eller säljer el (Ferroamp har hjärtat i systemen – växelriktaren).

Bokningstavlor, passersystem

Något som kanske märks är att vi kontinuerligt fortsätter vår utbyggnad av elektroniska boknings-tavlor i våra källare. Här passade vi på att sätta upp detsamma för vår föreningslokal. Den senare är planerad att komma i drift under 2026. I dagsläget är dessa bokningstavlor för bokning av tvättstugor. Om eller när föreningen samtycker kan dessa i framtiden även användas för andra typer av eventuellt kommande gemensamhetslokaler (bastu, gym, systuga snickeri etc).

rJeEkdRFybx-BJ7NJ_AF1Zg

För att underlätta inpassering till inte minst tvättstugorna kompletterar vi dessa bokningstavlor med ett passersystem (samma som till Miljörummen) med dörrautomatik på tvättstugesidan. Hösten 2024 var Risskörden 3 klart, vi räknar med att Risskörden 4 kommer att bli klar under 2025. Vi forts-ätter denna utbyggnad med 1 källare per halvår där nästa etapp kommer att bli Risskörden 5.

Byte ekonomisk förvaltare

Ett av styrelsens större projekt under räkenskapsåret har varit att byta ekonomisk förvaltare. En större upphandling har gjorts för att få fram den lämpligaste leverantören. Efter gallring i flera steg, bland annat genom skriftliga och muntliga anbudspresentationer, stod SBC kvar som vinnande ekonomisk förvaltare. En stor fördel med SBC var att deras portal var densamma som den via Simpleko. Detta har inneburit en minimal påverkan på det dagliga arbetet för styrelsen samt något våra medlemmar känner igen sedan innan, vilket förenklar övergången för alla parter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 6,4%.

Övriga uppgifter

Försäkringsärenden

Under verksamhetsåret har vi haft ett tiotal försäkringsskador i föreningen. Som tidigare år är det företrädesvis vattenskador av olika karaktär. De flesta av dessa skador har inte överstigit beloppet för självrisken förutom ett par större skador varav en där tidigare försäkringsbolag (Länsförsäkringar som vi hade när skadan först anmäldes) är i konflikt med sin underentreprenör och håller därmed inne med ersättningen till oss.

Övriga aktiviteter

Under året har ett event genomförts av styrelsen, vår årliga grillfest som slog rekord i antal deltagare denna gång.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 575 st. Tillkommande medlemmar under året var 47 och avgående medlemmar under året var 50. Vid räkenskapsårets slut fanns det 572 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 40 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift med 2,5% av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kr).

Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2025 = 588 kr) vid varje pantsättning.

Prisbasbeloppet för 2025 uppgår till 58 800 kr (57 300 kr för 2024).

Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

rJeEkdRFybx-BJ7NJ_AF1Zg

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	23 454 748	22 554 370	21 143 764	20 434 039
Resultat efter fin. poster	325 573	-1 235 257	-4 139 181	-11 623 888
Soliditet (%)	11	10	12	24
Yttre fond	5 490 980	3 523 108	6 708 532	7 842 018
Taxeringsvärde	484 800 000	453 000 000	453 000 000	453 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	639	614	576	560
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,5	72,6	72,7	86,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 160	1 182	1 144	1 166
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 008	1 033	1 000	1 019
Sparande / kvm totalyta, kr	67	13	-51	-272
Elkostnad / kvm totalyta, kr	51	67	84	47
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	122	119	110	112
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	26	24	27	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	198	210	220	182
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,09	1,16	0,81	1,05
Räntekänslighet (%)	1,82	1,93	1,99	2,08

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.

rJeEkdRFybx-BJ7NJ_AF1Zg

Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-06-30
Insatser	1 541 760	-	-	1 541 760
Fond, yttre underhåll	3 523 108	-	1 967 872	5 490 980
Balanserat resultat	857 067	-1 235 257	-1 967 872	-2 346 063
Årets resultat	-1 235 257	1 235 257	325 573	325 573
Eget kapital	**4 686 677**	**0**	**325 573**	**5 012 250**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 346 063
Årets resultat	325 573
Totalt	**-2 020 490**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-443 150
Balanseras i ny räkning	-3 877 340
	-2 020 490

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	23 454 748	22 554 370
Övriga rörelseintäkter	3	898 687	5 623 971
Summa rörelseintäkter		**24 353 435**	**28 178 341**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-19 469 225	-25 608 536
Övriga externa kostnader	9	-1 264 529	-1 201 251
Personalkostnader	10	-504 633	-566 876
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 974 986	-1 624 850
Summa rörelsekostnader		**-23 213 373**	**-29 001 512**
RÖRELSERESULTAT		**1 140 062**	**-823 171**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		113	39 318
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-814 602	-451 404
Summa finansiella poster		**-814 489**	**-412 086**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**325 573**	**-1 235 257**
ÅRETS RESULTAT		**325 573**	**-1 235 257**

rJeEkdRFybx-BJ7NJ_AF1Zg

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	30 213 895	31 049 955
Markanläggningar	13	2 553 241	2 667 949
Maskiner och inventarier	14	9 416 590	9 880 808
Summa materiella anläggningstillgångar		**42 183 726**	**43 598 712**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	1 375 820	1 375 820
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 375 820**	**1 375 820**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**43 559 546**	**44 974 532**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		265 398	161 423
Övriga fordringar	16	5 913	24 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	720 803	797 416
Summa kortfristiga fordringar		**992 114**	**983 500**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 967 988	3 087 469
Summa kassa och bank		**1 967 988**	**3 087 469**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 960 102**	**4 070 969**
SUMMA TILLGÅNGAR		**46 519 648**	**49 045 501**

rJeEkdRFybx-BJ7NJ_AF1Zg

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 541 760	1 541 760
Fond för yttre underhåll		5 490 980	3 523 108
Summa bundet eget kapital		**7 032 740**	**5 064 868**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 346 063	857 067
Årets resultat		325 573	-1 235 257
Summa fritt eget kapital		**-2 020 490**	**-378 191**
SUMMA EGET KAPITAL		**5 012 250**	**4 686 677**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	21 968 827	31 179 759
Summa långfristiga skulder		**21 968 827**	**31 179 759**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 711 532	8 229 032
Leverantörsskulder		34 850	1 886 703
Skatteskulder		111 217	81 092
Övriga kortfristiga skulder		114 876	267 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 566 096	2 714 640
Summa kortfristiga skulder		**19 538 571**	**13 179 065**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**46 519 648**	**49 045 501**

rJeEkdRFybx-BJ7NJ_AF1Zg

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 140 062**	**-823 171**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 974 986	1 624 850
	3 115 048	**801 679**
Erhållen ränta	113	498
Erlagd ränta	-835 588	-353 336
Erhållen utdelning	0	38 820
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 279 573**	**487 661**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 614	-207 930
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 102 008	-171 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**168 950**	**108 303**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-560 000	-2 568 228
Avyttring av finansiella tillgångar	0	911 180
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-560 000**	**-1 657 048**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 000 000
Amortering av lån	-728 432	-728 432
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-728 432**	**1 271 568**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-1 119 482**	**-277 176**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 087 469**	**3 364 645**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 967 988**	**3 087 469**

rJeEkdRFybx-BJ7NJ_AF1Zg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf L 21 Ekholmen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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:

Byggnad	1,5 %
Markanläggningar	2,17 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %
Installationer	10 %
Solceller	4 %

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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

rJeEkdRFybx-BJ7NJ_AF1Zg

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	21 152 112	20 214 654
Rabatter p-platser/garage	0	-16 815
Hyresintäkter, garage	1 141 012	1 136 943
Hyresintäkter, p-platser	670 311	645 292
Hyresintäkter, förråd	24 000	25 650
Övriga intäkter	411 086	437 852
Avgiftsbortfall, bostäder	-61 216	0
Solceller/elförsäljning	117 442	110 794
Summa	**23 454 748**	**22 554 370**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga intäkter	-10	13 768
Bidrag	34 959	218 750
Försäkringsersättning	863 738	5 391 453
Summa	**898 687**	**5 623 971**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel	1 106 330	1 102 552
Städning	610 360	567 322
Besiktning och service	411 816	285 889
Trädgårdsarbete	2 726 384	842 219
Snöskottning	0	477 846
Övrigt	471 136	412 993
Summa	**5 326 026**	**3 688 821**

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Löpande reparationer	481 291	1 902 769
Försäkringsskador	2 473 901	8 753 847
Summa	**2 955 192**	**10 656 616**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Planerat underhåll	443 150	332 128
Summa	**443 150**	**332 128**

rJeEkdRFybx-BJ7NJ_AF1Zg

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	1 939 360	2 565 457
Uppvärmning	4 666 738	4 548 461
Vatten	990 897	901 648
Sophämtning	837 440	689 557
Summa	**8 434 435**	**8 705 123**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	569 831	541 655
Kabel-TV	826 448	820 914
Fastighetsskatt	914 144	863 280
Summa	**2 310 423**	**2 225 849**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	142 591	78 571
Övriga förvaltningskostnader	463 224	470 063
Revisionsarvoden	46 210	33 588
Ekonomisk förvaltning	550 720	522 818
Övriga externa tjänster	61 784	96 210
Summa	**1 264 529**	**1 201 251**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	403 221	448 928
Löner, övrigt	14 800	13 173
Sociala avgifter	86 612	104 775
Summa	**504 633**	**566 876**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	814 413	451 047
Övriga räntekostnader	189	357
Summa	**814 602**	**451 404**

rJeEkdRFybx-BJ7NJ_AF1Zg

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	61 431 436	58 972 008
Årets inköp	360 000	2 459 428
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**61 791 436**	**61 431 436**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-30 381 481	-29 384 864
Årets avskrivning	-1 196 060	-996 617
Utgående ackumulerad avskrivning	**-31 577 541**	**-30 381 481**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**30 213 895**	**31 049 955**
I utgående restvärde ingår mark med	*2 694 950*	*2 694 950*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	352 400 000	313 400 000
Taxeringsvärde mark	132 400 000	139 600 000
Summa	**484 800 000**	**453 000 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 296 079	5 296 079
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**5 296 079**	**5 296 079**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 628 130	-2 513 422
Årets avskrivning	-114 708	-114 708
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 742 838**	**-2 628 130**
Utgående restvärde enligt plan	2 553 241	2 667 949

rJeEkdRFybx-BJ7NJ_AF1Zg

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 750 220	11 988 920
Inköp	200 000	761 300
Utgående anskaffningsvärde	**12 950 220**	**12 750 220**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 689 412	-2 355 887
Avskrivningar	-664 218	-513 525
Utgående avskrivning	**-3 533 630**	**-2 869 412**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**9 416 590**	**9 880 808**

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-06-30	2024-06-30
Aktier och andelar	1 375 820	1 375 820
Summa	**1 375 820**	**1 375 820**

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	5 913	5 800
Övriga fordringar	0	18 861
Summa	**5 913**	**24 661**

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	212 376	173 849
Städning	0	4 157
Försäkringspremier	292 536	277 295
Kabel-TV	215 891	208 760
Förvaltning	0	133 355
Summa	**720 803**	**797 416**

rJeEkdRFybx-BJ7NJ_AF1Zg

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-06-30	SKULD 2025-06-30	SKULD 2024-06-30
Stadshypotek AB	2026-06-30	0,83 %	9 062 500	9 312 500
Stadshypotek AB	2026-09-30	0,99 %	14 286 659	14 435 091
Handelsbanken	2024-07-30	4,57 %		82 500
Stadshypotek AB	2025-07-30	3,12 %	7 500 600	7 748 100
Stadshypotek AB	2027-04-30	3,96 %	7 830 600	7 830 600
Summa			**38 680 359**	**39 408 791**
Varav kortfristig del			16 711 532	8 229 032

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 038 199 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 563	192 581
Fastighetsskötsel	0	82 535
El	101 393	128 258
Uppvärmning	183 935	173 584
Utgiftsräntor	103 221	124 207
Vatten	82 288	79 220
Arvoden	3 679	0
Renhållning	40 694	-2 644
Sociala avgifter	1 148	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 989 175	1 901 899
Beräknat revisionsarvode	35 000	35 000
Summa	**2 566 096**	**2 714 640**

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	43 282 400	43 282 400

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Översvämning i samband med skyfall. Eftersom vi fick in vatten bakvägen från de kommunala ledningsnäten undersöker vi här om det går att få ersättning från Tekniska Verken, eller annan typ av hjälp för att undvika detta framöver (här är risken påtaglig att detta fenomen kommer tätare och tätare).

rJeEkdRFybx-BJ7NJ_AF1Zg

Underskrifter

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

Linköpings kommun

Anna Lloyd
Styrelseledamot

Lars Karlsson
Styrelseledamot

Niklas Enström
Internrevisor

Rita Riadh Grip
Styrelseledamot

Svante Dackemyr
Ordförande

Viveka Sjövall
Styrelseledamot

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

Christian Kromnér, Revise
Auktoriserad revisor

rJeEkdRFybx-BJ7NJ_AF1Zg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
10.11.2025 08:47

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 06.11.2025 09:10

DOCUMENT ID:
BJ7NJ_AF1Zg

ENVELOPE ID:
rJeEkdRFybx-BJ7NJ_AF1Zg

DOCUMENT NAME:
Brf L 21 Ekholmen, 722000-3102 - Årsredovisning 2025.pdf
20 pages

SHA-512:
6883d805a0368c1e058ac23f252e04dd8dddfc7274ef222537fb93b256b272f0a51e4104434391dc617646da4cd1935b206aeb71b1a2251fdd285cda3b23d196

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. **Anna Viveka Sjövall**	**Signed**	**06.11.2025 09:26**	**eID**	**Swedish BankID**
viveka.sjovall@gmail.com	Authenticated	06.11.2025 09:22	Low	IP: 178.174.193.36
2. **ANNA LLOYD**	**Signed**	**06.11.2025 10:00**	**eID**	**Swedish BankID**
a.lloyd@brfl21ekholmen.se	Authenticated	06.11.2025 09:58	Low	IP: 2a09:bac2:5373:505::80:10a
3. **Svante Dackemyr**	**Signed**	**06.11.2025 15:17**	**eID**	**Swedish BankID**
svante.dackemyr@brfl21ekholmen.se	Authenticated	06.11.2025 10:20	Low	IP: 185.178.180.5
4. **RITA RIADH ISSA**	**Signed**	**07.11.2025 07:53**	**eID**	**Swedish BankID**
r.issa@brfl21ekholmen.se	Authenticated	06.11.2025 15:30	Low	IP: 2001:9b1:455c:5300:5008:61ff:bd4d:a47e
5. **Erik Niklas Enström**	**Signed**	**07.11.2025 07:56**	**eID**	**Swedish BankID**
niklas.enstrom@sef.se	Authenticated	07.11.2025 07:53	Low	IP: 178.174.193.185
6. **Lars Karlsson**	**Signed**	**08.11.2025 12:45**	**eID**	**Swedish BankID**
l.karlsson@brfl21ekholmen.se	Authenticated	08.11.2025 12:44	Low	IP: 83.241.210.163
7. **Christian Robert Kromnér**	**Signed**	**10.11.2025 08:47**	**eID**	**Swedish BankID**
christian@revise.se	Authenticated	08.11.2025 12:46	Low	IP: 20.79.91.110

* 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

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

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