



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Åkerholmen i Linköping

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

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

## 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2023-04-14 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Fåläsa 1:46	2022	Linköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2022-2023 och består av 5 småhus.

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 3 416 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 416 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Daniel Stenvall	Ordförande
Joakim Mattias Folkesson	Styrelseledamot
Michaela Carlswärd	Styrelseledamot
Oscar Lennman	Styrelseledamot
Patrik Mattias Ekman	Styrelseledamot
Robin Mattias Castillo	Styrelseledamot
Sara Farhadi	Suppleant

### **Firmateckning**

Firman tecknas av styrelsen

### **Revisorer**

Helena Johansson Revisor Moore Kln AB

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

### **Teknisk status**

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Garantibesiktning genomförd under maj 2025 av Martin Viberg Bygg & Fastighetskonsult AB. Samtliga väsentliga punkter i besiktningssprotokollet har åtgärdats av leverantören.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med -21%.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 348 157	3 068 795	1 614 290	-
Resultat efter fin. poster	-132 536	-354 541	140 771	-
Soliditet (%)	66	57	54	-
Yttre fond	417 919	247 919	77 919	-
Taxeringsvärde	64 120 000	64 120 000	576 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	662	896	819	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92	98	88	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 133	13 226	13 320	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 133	13 226	13 320	-
Sparande / kvm totalyta, kr	246	180	137	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	13	7	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	18	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	23	15	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	36	22	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,9	4,67	4,08	-
Räntekänslighet (%)	20,2	14,92	34,69	-

**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.

## Upplysning vid förlust

Årets kassaflöde överstiger både amortering på lån samt avsättning till underhållsfond, vilket säkerställer föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	81 225 000	-	5 865 000	87 090 000
Fond, yttre underhåll	247 919	-	170 000	417 919
Balanserat resultat	-107 148	-354 541	-170 000	-631 689
Årets resultat	-354 541	354 541	-132 536	-132 536
<b>Eget kapital</b>	<b>81 011 230</b>	<b>0</b>	<b>5 732 464</b>	<b>86 743 694</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-461 689
Årets resultat	-132 536
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-170 000
<b>Totalt</b>	<b>-764 225</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-764 225</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 348 157	3 068 795
Övriga rörelseintäkter	3	109 776	30 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 457 933</b>	<b>3 098 795</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-352 466	-237 544
Övriga externa kostnader	8	-104 409	-162 064
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-974 448	-968 448
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 431 323</b>	<b>-1 368 056</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 026 610</b>	<b>1 730 739</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		150 592	39 704
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 309 739	-2 124 984
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 159 147</b>	<b>-2 085 280</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-132 536</b>	<b>-354 541</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-132 536</b>	<b>-354 541</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 16	129 946 380	130 911 828
Maskiner och inventarier	11	78 000	87 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>130 024 380</b>	<b>130 998 828</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>130 024 380</b>	<b>130 998 828</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 650	2 835 230
Övriga fordringar	12	1 740 994	776 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	33 965	141 146
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 781 609</b>	<b>3 753 197</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		77 350	8 176 844
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>77 350</b>	<b>8 176 844</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 858 959</b>	<b>11 930 040</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>131 883 339</b>	<b>142 928 868</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		87 090 000	81 225 000
Fond för yttre underhåll		417 919	247 919
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>87 507 919</b>	<b>81 472 919</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-631 689	-107 148
Årets resultat		-132 536	-354 541
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-764 225</b>	<b>-461 689</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>86 743 694</b>	<b>81 011 230</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	11 255 563	22 431 498
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 255 563</b>	<b>22 431 498</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	33 647 249	22 750 002
Leverantörsskulder		29 654	199 220
Skatteskulder		0	5 760
Övriga kortfristiga skulder		900	16 334 473
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	206 279	196 685
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 884 082</b>	<b>39 486 140</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>131 883 339</b>	<b>142 928 868</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 026 610</b>	<b>1 730 739</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	974 448	968 448
	<b>2 001 058</b>	<b>2 699 187</b>
Erhållen ränta	152 394	37 902
Erlagd ränta	-1 317 071	-2 137 393
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>836 382</b>	<b>599 696</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 083 127	-3 071 603
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-16 491 973	-253 622
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-12 572 464</b>	<b>-2 725 529</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-90 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-90 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	5 865 000	9 125 000
Amortering av lån	-278 688	-318 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>5 586 312</b>	<b>8 806 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-6 986 152</b>	<b>5 990 971</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>8 802 388</b>	<b>2 811 417</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 816 236</b>	<b>8 802 388</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Åkerholmen i Linköping är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för avfallshantering, 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 %
Elbilsladdare	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### 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	2 168 077	2 814 686
Hysesintäkter p-plats	6 400	6 500
Vatten	0	137 166
Vatten, moms	-12 461	0
Elintäkter laddstolpe moms	38 372	11 509
Avfallshantering	65 906	75 829
Parkering	60 000	0
Påminnelseavgift	60	0
Dröjsmålsränta	861	888
Pantsättningsavgift	5 880	7 449
Överlåtelseavgift	2 903	4 299
Administrativ avgift	49	0
Andrahandsuthyrning	4 410	10 038
Vidarefakturerade kostnader	7 694	431
Öres- och kronutjämning	6	-0
<b>Summa</b>	<b>2 348 157</b>	<b>3 068 795</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	109 776	30 000
<b>Summa</b>	<b>109 776</b>	<b>30 000</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Energideklarationer	0	8 750
Myndighetstillsyn	6 956	0
Gårdkostnader	18 213	0
Gemensamma utrymmen	6 077	0
Garage/parkering	0	1 103
Snöröjning/sandning	0	12 269
Serviceavtal	4 412	3 362
Förbrukningsmaterial	34 989	194
<b>Summa</b>	<b>70 647</b>	<b>25 678</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	7 694	0
Elinstallationer	0	5 738
<b>Summa</b>	<b>7 694</b>	<b>5 738</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	45 810	22 238
Vatten	78 067	52 463
Sophämtning/renhållning	77 820	67 997
<b>Summa</b>	<b>201 697</b>	<b>142 698</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	72 428	69 190
Korr. fastighetsskatt	0	-5 760
<b>Summa</b>	<b>72 428</b>	<b>63 430</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 475	2 583
Juridiska åtgärder	0	50 269
Revisionsarvoden extern revisor	29 288	27 937
Styrelseomkostnader	7 595	0
Fritids och trivselkostnader	701	0
Föreningskostnader	1 288	8 900
Förvaltningsarvode enl avtal	35 085	49 580
Överlåtelsekostnad	6 174	8 024
Pantsättningskostnad	8 820	11 180
Administration	3 983	3 591
Konsultkostnader	10 000	0
<b>Summa</b>	<b>104 409</b>	<b>162 064</b>

### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 308 887	2 124 664
Dröjsmålsränta	684	320
Kostnadsränta skatter och avgifter	168	0
<b>Summa</b>	<b>1 309 739</b>	<b>2 124 984</b>

<b>NOT 10, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	132 360 000	132 360 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>132 360 000</b>	<b>132 360 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 448 172	-482 724
Årets avskrivning	-965 448	-965 448
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 413 620</b>	<b>-1 448 172</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>129 946 380</b>	<b>130 911 828</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>35 815 232</i>	<i>35 815 232</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	45 612 000	45 612 000
Taxeringsvärde mark	18 508 000	18 508 000
<b>Summa</b>	<b>64 120 000</b>	<b>64 120 000</b>

<b>NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	90 000	0
Årets inköp	0	90 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>90 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 000	0
Årets avskrivning	-9 000	-3 000
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 000</b>	<b>-3 000</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>78 000</b>	<b>87 000</b>

<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	84	0
Momsavräkning	2 024	45 215
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	106 061
Transaktionskonto	1 210 775	262 148
Borgo räntekonto	528 111	363 397
<b>Summa</b>	<b>1 740 994</b>	<b>776 820</b>

### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	23 081	49 344
Upplupna intäkter	10 884	90 000
Upplupna ränteintäkter	0	1 802
<b>Summa</b>	<b>33 965</b>	<b>141 146</b>

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Danske Bank		--	0	22 590 750
Danske Bank	2026-11-30	2,90 %	22 431 498	22 590 750
Danske Bank	2027-11-30	2,72 %	11 215 751	0
Danske Bank	2026-11-30	2,52 %	11 215 751	0
<b>Summa</b>			<b>44 863 000</b>	<b>45 181 500</b>
Varav kortfristig del			33 647 249	22 750 002

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 066 740 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	167	0
Uppl kostn el	4 921	4 512
Uppl kostn räntor	0	7 332
Uppl kostn vatten	6 607	5 639
Uppl kostnad Sophämtning	6 597	5 382
Förutbet hyror/avgifter	187 987	173 820
<b>Summa</b>	<b>206 279</b>	<b>196 685</b>

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	48 600 000	48 600 000

### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Linköping

---

Daniel Stenvall  
Ordförande

---

Joakim Mattias Folkesson  
Styrelseledamot

---

Michaela Carlswärd  
Styrelseledamot

---

Oscar Lenman  
Styrelseledamot

---

Patrik Mattias Ekman  
Styrelseledamot

---

Robin Mattias Castillo  
Styrelseledamot

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

---

Moore KIn AB  
Helena Johansson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

12.05.2026 13:53

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 05.05.2026 08:08

**DOCUMENT ID:**

BkgruYbP0Zg

**ENVELOPE ID:**

H1SOFZvCbg-BkgruYbP0Zg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Åkerholmen i Linköping, 769640-6870 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

08b9555a339206f58259cd4ca5eb96c7264e3f2ff30f5a4ceddc2eb88bbfc29c43d7c2a7da49f1ec2bed13eb633a01dfa97c2094438b5680bf3f2511f07a6089

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. OSCAR LENNMAN o.lennman@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 09:54 05.05.2026 09:53	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.194.60
2. RIGMOR MICHAELA CAR LSWÄRD Michaela_carlsword@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 10:53 05.05.2026 10:49	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.234.173
3. Patrik Mattias Ekman patek624@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 13:57 05.05.2026 09:54	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.13
4. Joakim Mattias Folkesson joakim.m.folkesson@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 08:05 11.05.2026 15:24	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.153.186
5. ROBIN MATTIAS CASTILLO castillo.robin86@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 09:59 06.05.2026 13:55	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.124.127
6. DANIEL STENVALL Danielstenvall@icloud.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 13:40 12.05.2026 13:40	eID Low	Swedish BankID IP: 78.79.160.117
7. HELENA JOHANSSON helena.johansson@moore sweden.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 13:53 12.05.2026 13:52	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.6.18

\* 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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Åkerholmen i Linköping  
Org.nr. 769640-6870

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åkerholmen i Linköping för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
  - skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
  - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
  - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Åkerholmen i Linköping för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Helena Johansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

12.05.2026 13:52

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 05.05.2026 08:08

**DOCUMENT ID:**

BkerOKbDCZe

**ENVELOPE ID:**

ByHdtZwC-g-BkerOKbDCZe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Åkerholmen i Linköping - Revisionsberättelse.pdf

2 pages

**SHA-512:**

cfbca0450b1a24407d619247d5c36a0405f5486ffe06db8

96a31c5d46c5989544a66330ccb57d9ebb9a2a561d18f

9f611e4146dd6c7afa4481851cbfd2f1172d

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HELENA JOHANSSON	Signed	12.05.2026 13:52	eID	Swedish BankID
helena.johansson@moore sweden.se	Authenticated	12.05.2026 13:52	Low	IP: 94.254.6.18

\* 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