

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Buffeln 6

769606-2293

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9
Noter	9-12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Buffeln 6, 769606-2293 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Styrelse och revisorer

Efter den senaste stämman och efterföljande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning:

Per Bramfalk	Ordförande
Pär Fahlström	Kassör
Eva Kornfeldt	Sekreterare
Ove Cramlöv	Styrelseledamot
Anne-Christine Tegnstedt	Styrelseledamot
Tohmas Vennberg	Styrelsesuppleant
Thomas Carlsson	Styrelsesuppleant

Revisionen har under året bestått av:

Lars Aivefjord	Revisor
Gunnar Carlgren	Revisorssuppleant

Föreningsfrågor

Samtliga 21 lägenheter är medlemmar i föreningen.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening, dvs. ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen.

Föreningens mark innehas med äganderätt

Under året har 11 protokollförda styrelsemöten hållits. Ytterligare ett antal kortare möten har hållits som ej protokollförts.

Dessutom har ett antal möten ägt rum med entreprenörer, konsulter, banker, försäkringsmäklare och rådgivande konsulter.

Under året har en lägenhet har varit uthyrd i andra hand.

Ingen lägenhet har bytt ägare.

Löner och arvoden

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Ingen ersättning har utgått till styrelse eller revisorer.

Förvaltningen

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen tillsammans med ett antal företag/entreprenörer.

Underhållsfond

Under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 48 000 kronor (4 000 kr/månad) till totalt 576 000 kr för att klara framtida underhållsbehov. Storleken på beloppet kan komma att omprövas om behov enligt reviderad underhållsplan visar på det.

Fastigheten

Fastigheten var renoverad när föreningen köpte den 2004. Renovering och komplettering har därefter utförts bla:

2006	Tak- och balkongrenovering
2006	Renovering av hiss och hissmaskin
2007	Säkerhetsdörrar
2010	Renovering av tvättstuga och torkrum
2017	Belysning gång baksida
2018	Relining samt delvis utbyte av ledning under källarplattan vid stammen till höger.
2018	Ommålning av karm och bågbottnestycke upptill ca 20 cm.
2018	Byte ytterdörr framsida.
2018	Kontroll av OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i samtliga lägenheter.
2022	Uppgradering av trädgård med bl.a ny belysning, nya spaljéer och planteringar.
2023	Ommålning av karm och bågar på västra långsidan samt båda gavlarna
2023	Renovering av trapphus
2024	Indragning av fiber via Utsikt bredband till samtliga lägenheter
2025	Investering i robotgräsklippare

Inventering/besiktning av fastighetens skick sker fortlöpande.

Brister som upptäckts har tagits upp vid styrelsemöten med förslag på vilka nödvändiga åtgärder som bör vidtas. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Aktiviteter

Arbetskvällar har genomförts under höst och vår.

En höstfest, med god uppslutning, har genomförts under året. Bakom arrangemanget står föreningens festkommitté.

Nyckeltal

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 014 670	948 209	886 466	882 816
Resultat efter finansiella poster	-52 042	-98 064	-445 064	-168 395
Justerat resultat	55 109	49 218	12 223	41 112
Soliditet %	56,2	56,2	55,5	58,5
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	570	532	495	495
Lån/kvm upplåten med bostadsrätt	4 622	4 622	4 622	4 622
Räntekänslighet %	8,2	8,7	9,4	9,4
Fastighetsunderhåll/kvm upplåten med bostadsrätt	46	62	249	37
Avsättning underhållsfond kr/kvm uppl. med bostadsrätt	28	28	28	28
Energikostnad kr/kvm upplåten med bostadsrätt	241	230	218	212
Sparande kr/kvm upplåten med bostadsrätt	32	28	7	24

Förändringar i eget kapital

	Bundet Medlems- insatser	Bundet Underhålls- fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Vid årets början	13 240 196	528 000	-2 901 470	
Avsättning till underhållsfond		48 000	-48 000	
Disposition enl årsstämmobeslut				-52 042
Årets resultat	13 240 196	576 000	-2 949 470	-52 042

Resultatdisposition

	Belopp i SEK
Balanserat resultat	-2 999 534
Årets resultat före fondavsättning	-52 042
Årets avsättning till underhållsfond	-48 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	-
	-3 099 576
Att balansera i ny räkning	-3 099 576

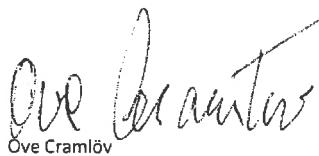
Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Underskrifter

Linköping 9/3 2026



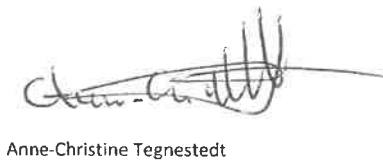
Per Brämfolk



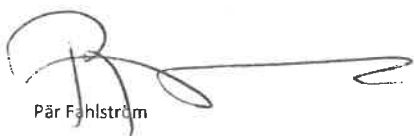
Ove Cramlöv



Eva Kornfeldt

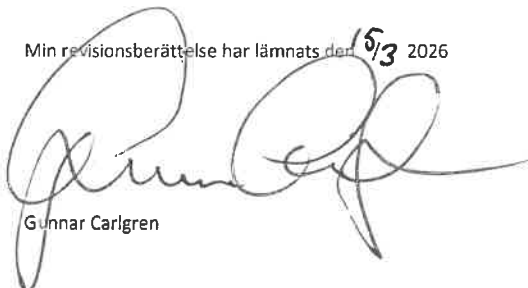


Anne-Christine Tegnestedt



Pär Fahlström

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/3 2026



Gunnar Carlgren

Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 014 670	948 209
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 014 670	948 209
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-780 358	-848 718
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-86 001	-82 419
Summa rörelsekostnader		-866 359	-931 137
Rörelseresultat		148 311	17 072
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	2 413
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 353	-117 549
Summa finansiella poster		-200 353	-115 136
Resultat efter finansiella poster		-52 042	-98 064
Bokslutsdispositioner		-	-
Resultat före skatt		-52 042	-98 064
Skatter		-	-
Årets resultat		-52 042	-98 064

Belopp i SEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4,5,6	18 470 049	18 552 468
Inventarier	7	17 913	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 487 962	18 552 468
Summa anläggningstillgångar		18 487 962	18 552 468
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 430	22 266
Summa kortfristiga fordringar		22 430	22 266
Kassa och bank			
Kassa och bank		553 535	570 908
Summa kassa och bank		553 535	570 908
Summa omsättningstillgångar		575 965	593 174
SUMMA TILLGÅNGAR		19 063 927	19 145 642

Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 240 196	13 240 196
Underhållsfond		576 000	528 000
Summa bundet eget kapital		13 816 196	13 768 196
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 047 534	-2 901 470
Årets resultat		-52 042	-98 064
Summa fritt eget kapital		-3 099 576	-2 999 534
Summa eget kapital		10 716 620	10 768 662
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	8 060 000	8 060 000
Summa långfristiga skulder		8 060 000	8 060 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		68 564	111 298
Övriga kortfristiga skulder		75 445	64 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		143 298	141 230
Summa kortfristiga skulder		287 307	316 980
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 063 927	19 145 642

Kassaflödesanalys

Belopp i SEK

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	148 311	17 072
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	86 001	82 419
	234 312	99 491
Erhållen ränta	0	2 413
Erlagd ränta	-200 353	-117 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	33 959	-15 645
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-164	3 379
Förändring av rörelseskulder	-29 673	-325 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 122	-337 873
Investeringar i anläggningstillgångar		
Inventarier	-21 495	0
Kassaflöde från den investeringsverksamheten	-21 495	0
Årets kassaflöde	-17 373	-337 873
Likvida medel vid årets början	570 908	908 781
Likvida medel vid årets slut	553 535	570 908

Tilläggsupplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt regler om kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1).

Underhåll/ underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll.
Fastighetsunderhåll/reparationer avser löpande underhåll som inte finns med i underhållsplanen.
Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital.
Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder, sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen.

Alla underhållskostnader, både planerade och löpande, belastar alltid innevarande års resultat.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och sker linjärt över tillgångarnas beräknade livslängder. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	200 år
Markinventarier	20 år
Inventarier	3-10 år
Om-/tillbyggnader *	30-50 år

* På denna typ av investeringar avskrevs det då kvarvarande restvärdet under 2008 och dessa anläggningstillgångar har idag inget bokfört värde.

Noter

Belopp i SEK om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt regler om kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1).

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	993 694	924 325
Hysesintäkter p-platser	19 656	18 378
Överlåtelseavgifter	0	4 296
Vinboxar	1 320	1 210
Summa	1 014 670	948 209

Not 3 Rörelsens kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Hisskostnad	13 792	11 220
Fastighetsunderhåll/reparationer	59 252	67 186
Planerat fastighetsunderhåll	21 150	41 250
Elkostnader	49 217	47 686
Fjärrvärmekostnader	326 665	310 763
Vattenkostnader	44 313	41 907
Avfallskostnader	36 782	35 919
Städning, renhållning	32 544	37 379
Försäkringskostnader	29 629	32 582
Kabel-TV /Fiber	52 709	72 444
Utemiljö, trädgårdsredskap	49 962	77 622
Fastighetsskatt	40 176	31 899
Redovisningsarvode	3 386	6 750
Bankkostnader	3 776	3 929
Övriga kostnader	17 005	30 182
Summa	780 358	848 718

Not 4 Byggnader

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	16 073 147	16 073 147
- Nyanskaffningar	-	-
	<u>16 073 147</u>	<u>16 073 147</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-3 583 407	-3 514 019
- Årets avskrivning enligt plan	-69 388	-69 388
	<u>-3 652 795</u>	<u>-3 583 407</u>
Redovisat värde vid årets slut	12 420 352	12 489 740
Taxeringsvärde	20 200 000	16 600 000

Not 5 Mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	5 947 500	5 947 500
- Nyanskaffningar	-	-
	<u>5 947 500</u>	<u>5 947 500</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 947 500	5 947 500
Taxeringsvärde	11 400 000	13 200 000

Not 6 Markinventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	260 625	260 625
- Nyanskaffningar	-	-
	<u>260 625</u>	<u>260 625</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-145 397	-132 366
- Årets avskrivning enligt plan	-13 031	-13 031
	<u>-158 428</u>	<u>-145 397</u>
Redovisat värde vid årets slut	102 197	115 228

Not 7 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	0	0
- Nyanskaffningar	21 495	0
	<u>21 495</u>	<u>0</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	0	0
- Årets avskrivning enligt plan	-3 582	0
	<u>-3 582</u>	<u>0</u>
Redovisat värde vid årets slut	17 913	0

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	<u>9 100 000</u>	<u>9 100 000</u>
Summa ställda säkerheter	9 100 000	9 100 000
Eventalförpliktelser		
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Bindningstid	Förfallodag	Ränta	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	Rörligt 3 mån	2026-03-31	Rörlig	3 000 000	0
	Bundet 1 år	2026-03-31	2,86%	2 530 000	0
	Bundet 2 år	2027-03-31	2,98%	2 530 000	0
Danske Bank	Avslutat	2025-03-31	1,43%	0	8 060 000
Summa skulder till kreditinstitut				8 060 000	8 060 000
Total genomsnittsränta 2025 2,46 % (1,43 % fg. År)					

Revisionsberättelse

Bostadsrättsföreningen Buffeln 6, Linköping

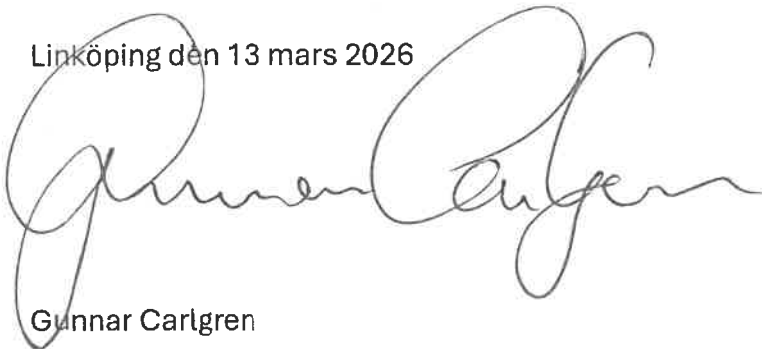
Jag har granskat föreningens räkenskaper för tiden 2025-01-01 – 2025-12-31 och funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader styrkta med verifikationer. Vidare har jag granskat årsredovisningen och styrelsens förvaltning under samma period.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat för perioden och föreningens ställning vid räkenskapsårets utgång. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningen till alla delar.

Mot styrelsens förvaltning och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt min mening ingen anledning till anmärkning.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Linköping den 13 mars 2026

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Gunnar Carlgren', is written over the printed name. The signature is fluid and cursive.

Gunnar Carlgren

