

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Litore får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till
Bo Sundberg	Ordförande	Stämma 2026
Lars Hågbrant	Ledamot	Stämma 2026
Stefan Stenström	Ledamot	Stämma 2026

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå	Vald till
Mattias Johansson	KPMG AB	Stämma 2026

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadsrätter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastighetsuppgifter

Föreninge äger fastigheten Gamla Varvet 3. Föreningen har sitt säte i Norrköping och består av 37 lägenheter och 3 lokaler med adress Brännerigatan 71-79.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens negativa resultat beror på att fastigheten är under pågående byggnation.

Medlemsinformation

Föreningen har per räkenskapsårets slut 16 st medlemmar. Det har tillkommit några nya medlemmar under året.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024
Nettoomsättning	2 605	0
Resultat efter finansiella poster	-3 830	-15 159
Soliditet (%)	71,0	-10,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	888	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	0	0
Räntekänslighet (%)	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	110	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,0	0,0

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång		-5 203 982	-15 426 981	-20 630 963
Ökning av insatskapital	165 425 000			165 425 000
Disposition av föregående års resultat:		5 203 982	15 426 981	20 630 963
Årets resultat			-3 829 518	-3 829 518
Belopp vid årets utgång	165 425 000	0	-3 829 518	161 595 482

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-3 829 518
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 829 518
	-3 829 518

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 605	0
Övriga intäkter		460	0
		3 065	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 310	-67
Övriga kostnader		-31	-919
Personalkostnader	4	-30	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 195	0
		-5 566	-986
Rörelseresultat		-2 501	-986
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 328	-14 441
		-1 328	-14 441
Resultat efter finansiella poster		-3 829	-15 427
Resultat före skatt		-3 829	-15 427
Årets resultat		-3 830	-15 427

Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	200 384	18 559
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	5 468	167 424
		205 852	185 983

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	7	2 370	15 062
		2 370	15 062
Summa anläggningstillgångar		208 222	201 045

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		-12	0
Övriga fordringar		126	0
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		706	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		202	0
		1 022	0

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		18 479	3 432
		19 501	3 432

SUMMA TILLGÅNGAR

227 723 **204 477**

Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

8

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

165 425

0

165 425

0

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

0

-5 204

Årets resultat

-3 830

-15 427

-3 830

-20 631

Summa eget kapital

161 595

-20 631

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

410

364

Skulder till koncernföretag

19 026

174 194

Aktuella skatteskulder

28

0

Övriga skulder

42 358

39 918

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 306

10 632

Summa kortfristiga skulder

66 128

225 108

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

227 723

204 477

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	9	-2 501	-986
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 195	0
Erlagd ränta		-1 328	-14 441
Betald inkomstskatt		-22	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

344 -15 339

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar		1 022	40
Förändring av leverantörsskulder		-410	-680
Förändring av kortfristiga skulder		-65 718	80 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-64 762	65 863

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-62 700
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		79 809	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		79 809	-62 700

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		0	269
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	269

Årets kassaflöde

15 047 3 432

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början		3 432	0
Likvida medel vid årets slut		18 479	3 432

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år: Övergången har inte resulterat i några ändringar i ingående balanser.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 014	0
Hyresintäkter lokaler med moms	503	0
Hyresintäkter förråd	54	0
Öres- och kronutjämning	0	0
Debitering el	34	0
	2 605	0

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Snöröjning	10	0
Fastighetsskötsel enl avtal	148	0
Serviceavtal	35	0
Reparation och underhåll	21	0
Telefoni/bredband/kabel-TV	68	0
El	142	6
Fjärrvärme	181	22
Vatten	31	1
Sophämtning	51	0
Försäkringspremier	31	0
Försäkringsärende	22	0
Fastighetsskatt	22	28
Lokalhyra	418	0
Städning och renhållning	48	0
Programvaror	3	0
Kostnadsförd moms löpande underhåll	0	7
Förvaltningskostnader (gruppkonto)	80	0
Ersättningar till revisor	0	3
	1 311	67

Föregående års driftkostnader har omklassificerats till pågående projekt i balansräkningen.

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	30	0
	30	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	30	0

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 559	18 559
Omklassificeringar	186 020	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 579	18 559
Årets avskrivningar	-4 195	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 195	0
Utgående redovisat värde	200 384	18 559

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	167 424	104 724
Inköp	24 064	83 723
Omklassificeringar	-186 020	-21 023
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 468	167 424
Utgående redovisat värde	5 468	167 424

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 062	15 062
Omklassificeringar	-12 692	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 370	15 062
Utgående redovisat värde	2 370	15 062

Årsredovisningen har färdigställts och beslutats samt undertecknats av samtliga den 5 juni 2026

Bo Sundberg
Ordförande

Lars Hågbrant

Stefan Stenström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LARS HÅGBRANDT

Undertecknare

Serienummer: 614412a9871f47[...]fb4409cfb5c24

IP: 78.67.xxx.xxx

2026-06-05 08:14:52 UTC



STEFAN STENSTRÖM

Undertecknare

Serienummer: accfd5d73d140b[...]729c936a7d0f7

IP: 95.193.xxx.xxx

2026-06-05 08:42:13 UTC



BO SUNDBERG

Undertecknare

Serienummer: 494bb6903082b1[...]e6dbdae2b5d6c

IP: 90.231.xxx.xxx

2026-06-05 08:50:30 UTC



MATTIAS JOHANSSON

Undertecknare

Serienummer: 73f4335d739088[...]531e07149be8a

IP: 82.183.xxx.xxx

2026-06-05 09:40:47 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.