Årsredovisning

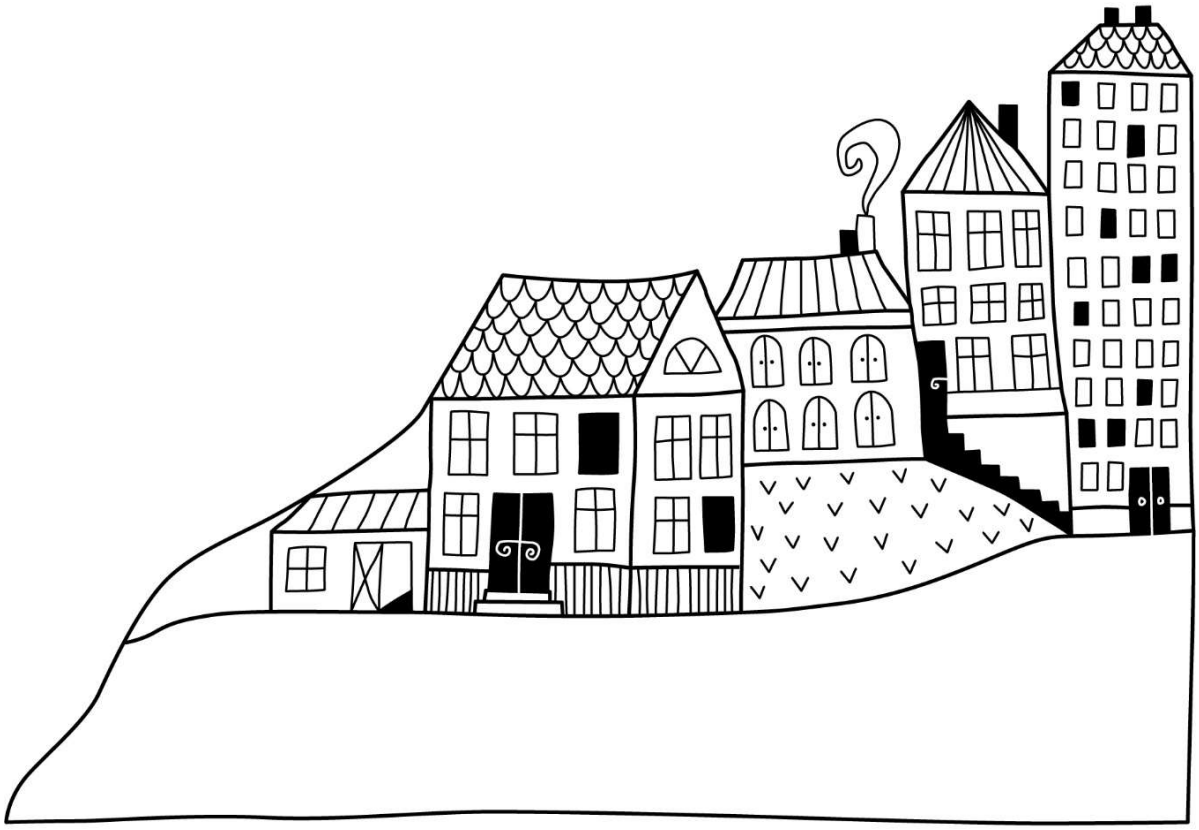
2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Krukan 15
Org nr: 769629-8061



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12



Dokument-ID 092221155575754172l1 Signerat MP, JK1, JK2, MS, SR, FH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Krukan 15 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-03-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades i februari 2016 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-19.

I resultatet ingår avskrivningar med 866 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet −18 839 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Krukan 15 i Norrköpings kommun. På fastigheterna finns två byggnader uppförda 1941 och 2016. Den äldre byggnaden har genomgått en omfattande ombyggnad färdigställd 2016. Fastighetens adress är Sandgatan 9A-B i Norrköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	7
3 rum och kök	15
4 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	12
Antal garageplatser	19
Antal besökandeplatser	2

Total bostadsarea	2 336 m²
Lokaler hyresrätt	432 m²
Lokaler bostadsrätt	555 m²
Total lokalarea	718 m²

Dokument-ID 09222115557575417211 Signerat MP, JK1, JK2, MS, SR, FH

Årets taxeringsvärde	63 853 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	62 356 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
FF Fastighetsservice	Fastighetsskötsel & städ
OTIS Hissar	Hissar
Telia AB	Bredband, TV och telefoni
Eon	Elnät, fjärrvärme och service
Hörmann	Garageport
Lås & Nycklar	Låssystem
Nodra	Vatten & avlopp, avfallshantering
RenAll	Avfallshantering
Parcum	Parkeringsövervakning
Sandbäckens Sprinkler	Sprinklersystem
Bixia	Elhandel
Trygghetspartner	SBA Brandskyddsutrustning
Ventilationsprojekt	Ventilation
CWS	Entrématta
Handelsbanken	Banktjänster
Länsförsäkringar	Försäkringstjänster
Stadshypotek	Banklån
Tele2	Mobilabonnemang (sms-larm)
Nova Projektpartner	Byggtjänster
Åby Eltjänst	Elteknik
Assemblin	Säkerhetsteknik

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 18 795 tkr (varav 18 649 tkr gäller försäkringsskador) och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens gällande underhållsplan uppdaterades senast juni 2025.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Dokument-ID 09222115557575417211 Signerat MP, JK1, JK2, MS, SR, FH

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Bättringsmålning trapphus	2020
Belysning tavlor entréhall	2020
Fasadplattor	2021
Målningsarbeten	2022
Fasadarbeten	2022
Värmepump	2023
Vägguttag terrass	2023
Takservice & målning	2023
Byte fläktar	2024
Förråd	2024
Relining	2024
Kameror	2024
Konvektorer radiatorer	2024
Närvarosensor	2024
Hissar 4G	2024
Glastak	2024
Tätning balkonger	2024
Markvärme & asfaltering	2024

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Peterson	Ordförande	2027
Joakim Kasimir	Ledamot	2026
Joakim Kjellbom	Ledamot	2026
Maria Sawma	Ledamot	2026
Sarah Redeborn	Ledamot	2027

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christin Johansson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Azets Revision & rådgivning AB	Auktoriserad revisor

Föreningen har vakans på revisorer då det ska vara två utsedda enligt stadgarna och kommer utse en förtroendevald revisor på kommande stämma för att fylla den vakanta posten.

Valberedning	
Kjell Örtoft	Sammankallande
Margareta Borggren	

Dokument-ID 09222115557575417211 Signerat MP, JK1, JK2, MS, SR, FH

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2025 har föreningen genomfört renovering av samtliga loftgångar samt delar av fasaden. Åtgärderna har vidtagits sedan en felkonstruktion identifierats i byggnadens ursprungliga utförande. Ärendet är föremål för fortsatt handläggning och dialog med föreningens försäkringsbolag.
För att finansiera de genomförda renoveringsarbetena har föreningen beslutat om höjning av medlemsavgifterna samt justering av hyrorna för föreningens hyresgäster. Föreningen har därutöver upptagit nya lån för att säkerställa en långsiktigt hållbar finansiering av projektet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-12-01 då den höjdes med 25 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 808 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Dokument-ID 09222115557575417211 Signerat MP, JK1, JK2, MS, SR, FH

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 566	3 070	2 820	2 491	2 402
Resultat efter finansiella poster*	−19 705	−1 130	−156	−709	−342
Soliditet %*	45	65	65	65	65
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	83	84	80	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	893	882	844	761	732
Driftkostnader kr/kvm	6 034	641	442	495	415
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	6 034	541	410	443	398
Energikostnad kr/kvm*	239	248	237	261	230
Sparande kr/kvm*	−5 669	20	246	99	174
Ränta kr/kvm	282	207	192	111	86
Skuldsättning kr/kvm*	14 984	9 678	9 783	9 888	9 993
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	17 224	11 124	11 245	11 366	11 487
Räntekänslighet %*	19,3	12,6	13,3	14,9	15,7

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Här ingår även medlemmarnas förbrukning (el, varm- och kallvatten) då föreningen debiterar med IMD.

Dokument-ID 09222115557575417211 Signerat MP, JK1, JK2, MS, SR, FH

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	65 800 000	711 596	−3 121 038	−1 130 322
Disposition enl. årsstämmobeslut			−1 130 322	1 130 322
Reservering underhållsfond		200 000	−200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				−19 705 046
Vid årets slut	**65 800 000**	**911 596**	**−4 451 360**	**−19 705 046**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−4 251 360
Årets resultat	−19 705 046
Årets fondreservering enligt stadgarna	−200 000
Summa	**−24 156 407**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 24 156 407**

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

Upplysning vid förlust:
Föreningen redovisar ett förbrukat fritt eget kapital. Föreningen följer avgiftsnivån och sitt långsiktiga sparande för att säkerställa finansieringen framåt.

Dokument-ID 09222115557575417211 Signerat MP, JK1, JK2, MS, SR, FH

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 565 569	3 070 182
Övriga rörelseintäkter	Not 3	136 034	2 040
Summa rörelseintäkter		**2 701 603**	**3 072 222**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−20 050 755	−2 128 382
Övriga externa kostnader	Not 5	−223 343	−527 288
Personalkostnader	Not 6	−70 903	−73 708
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−865 763	−865 763
Summa rörelsekostnader		**−21 210 764**	**−3 595 141**
Rörelseresultat		**−18 509 161**	**−522 919**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 743	5 373
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	40 448	77 988
Räntekostnader och liknande resultatposter		−1 242 076	−690 764
Summa finansiella poster		**−1 195 885**	**−607 403**
Resultat efter finansiella poster		**−19 705 046**	**−1 130 322**
Resultat före skatt		**−19 705 046**	**−1 130 322**
Årets resultat		**−19 705 046**	**−1 130 322**

Dokument-ID 092221155575754172 11 Signerat MP, JK1, JK2, MS, SR, FH

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	92 014 790	92 863 052
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	166 245	183 746
Summa materiella anläggningstillgångar		**92 181 035**	**93 046 798**
Summa anläggningstillgångar		**92 181 035**	**93 046 798**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	1 502	2 070
Övriga fordringar	Not 13	426 771	298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	126 347	168 048
Summa kortfristiga fordringar		**554 620**	**170 416**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 901 901	2 193 955
Summa kassa och bank		**1 901 901**	**2 193 955**
Summa omsättningstillgångar		**2 456 521**	**2 364 371**
Summa tillgångar		**94 637 556**	**95 411 169**

Dokument-ID 092221155575754172 11 Signerat MP, JK1, JK2, MS, SR, FH

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 800 000	65 800 000
Fond för yttre underhåll		911 596	711 596
Summa bundet eget kapital		**66 711 596**	**66 511 596**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−4 451 360	−3 121 038
Årets resultat		−19 705 046	−1 130 322
Summa fritt eget kapital		**−24 156 407**	**−4 251 360**
Summa eget kapital		**42 555 189**	**62 260 235**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 475 000	22 708 370
Övriga långfristiga skulder	Not 17	50 000	50 000
Summa långfristiga skulder		**13 525 000**	**22 758 370**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	36 318 370	9 449 996
Leverantörsskulder		55 315	106 007
Skatteskulder	Not 18	183 968	190 053
Övriga skulder	Not 19	0	115 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 999 714	531 198
Summa kortfristiga skulder		**38 557 367**	**10 392 563**
Summa eget kapital och skulder		**94 637 556**	**95 411 169**

Dokument-ID 092221155575754172 11 Signerat MP, JK1, JK2, MS, SR, FH

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−18 509 161	−522 919
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	865 763	865 763
Utdelningar	5 743	5 373
	−17 637 656	**348 217**
Erhållen ränta	29 496	89 023
Erlagd ränta	−1 202 668	−726 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**−18 810 828**	**−289 153**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−358 817	−24 247
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 242 587	6 160
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**−17 927 058**	**−307 240**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−364 996	−349 996
Upptagna lån	18 000 000	−7 365
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**17 635 004**	**−357 361**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−292 054	−664 601
Likvida medel vid årets början	2 193 955	2 858 556
Likvida medel vid årets slut	1 901 901	2 193 955
Kassa och Bank BR	1 901 901	2 193 955

Dokument-ID 092221155575754172 11 Signerat MP, JK1, JK2, MS, SR, FH

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

I årsavgiften ingår värme och ett förråd.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2115
Installationer (Elbilsladdare)	Linjär	15	2035

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 092221155575754172 11 Signerat MP, JK1, JK2, MS, SR, FH

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 886 611	1 777 032
Årsavgifter, lokaler	446 600	420 660
Hyror, lokaler	171 170	156 690
Hyror, garage	149 961	144 336
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−208	−800
Rabatter	−394 656	0
Vattenavgifter	54 809	65 306
Elavgifter	159 850	225 385
Kabel-tv-avgifter	65 952	65 952
Övriga ersättningar	22 654	23 146
Fakturerade kostnader	2 822	192 478
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	−3
Summa nettoomsättning	**2 565 569**	**3 070 182**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	600	2 040
Försäkringsersättningar	135 434	0
Summa övriga rörelseintäkter	**136 034**	**2 040**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	−330 862
Reparationer	−18 795 166	−432 193
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−88 798	−95 170
Försäkringspremier	−64 990	−59 447
Kabel- och digital-TV	−79 458	−73 200
Systematiskt brandskyddsarbete	−22 694	−38 115
Serviceavtal	−44 259	−70 344
Obligatoriska besiktningar	−20 326	−42 619
Snö- och halkbekämpning	−5 428	−7 599
Förbrukningsinventarier	−9 423	−12 200
Fordons- och maskinkostnader	0	−188
Vatten	−77 536	−90 806
Fastighetsel	−293 870	−308 034
Uppvärmning	−421 703	−425 833
Sophantering och återvinning	−41 411	−44 994
Förvaltningsarvode drift	−85 691	−96 779
Summa driftskostnader	**−20 050 755**	**−2 128 382**

Dokument-ID 092221155575754172l1 Signerat MP, JK1, JK2, MS, SR, FH

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−60 492	−58 063
Lokalkostnader	−880	−450
IT-kostnader	−8 277	−2 194
Arvode, yrkesrevisorer	−23 750	−23 250
Övriga försäljningskostnader	−1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	−6 885	−20 736
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−11 700	−4 011
Representation	−2 871	0
Kontorsmateriel	−1 875	−4 885
Telefon och porto	−2 223	−2 105
Konsultarvoden	0	−7 405
Bankkostnader	−3 307	−2 509
Advokat och rättegångskostnader	−96 245	−376 193
Övriga externa kostnader	−3 780	−25 486
Summa övriga externa kostnader	**−223 343**	**−527 288**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−57 500	−57 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−18 475	0
Sociala kostnader	5 072	−16 408
Summa personalkostnader	**−70 903**	**−73 708**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−848 262	−848 262
Avskrivning Installationer	−17 501	−17 501
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−865 763**	**−865 763**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återbäring Länsförsäkringar Östgöta	5 743	5 373
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**5 743**	**5 373**

Dokument-ID 092221155575754172 11 Signerat MP, JK1, JK2, MS, SR, FH

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	40 453	77 964
Övriga ränteintäkter	−5	24
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**40 448**	**77 988**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	84 826 201	84 826 201
Mark	15 423 799	15 423 799
	100 250 000	**100 250 000**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**100 250 000**	**100 250 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−7 386 948	−6 537 686
	−7 386 948	**−6 537 686**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−848 262	−848 262
	−848 262	**−848 262**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−8 235 210**	**−7 385 948**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**92 014 790**	**92 863 052**
Varav		
Byggnader	76 590 991	77 439 253
Mark	15 423 799	15 423 799

Dokument-ID 092221155575754172 11 Signerat MP, JK1, JK2, MS, SR, FH

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer elbilsladdare	262 500	262 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**262 500**	**262 500**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	−78 754	−61 253
	−78 754	**−61 253**
Årets avskrivningar		
Maskiner		0
Installationer	17 501	17 501
	17 501	**17 501**
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	−96 255	−78 754
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−96 255**	**−78 754**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**166 245**	**183 746**
Varav		
Installationer	166 245	183 746

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 502	1 570
Kundfordringar	0	500
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**1 502**	**2 070**

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	349	298
Momsfordringar	426 422	0
Summa övriga fordringar	**426 771**	**298**

Dokument-ID 092221155575754172 11 Signerat MP, JK1, JK2, MS, SR, FH

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	10 952	0
Förutbetalda försäkringspremier	57 283	53 533
Förutbetalda driftkostnader	0	910
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 841	20 625
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	19 777
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 719	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 552	73 202
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**126 347**	**168 048**

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 901 901	2 193 955
Summa kassa och bank	**1 901 901**	**2 193 955**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	49 793 370	32 158 366
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−469 996	−349 996
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	−35 848 374	−9 100 000
Långfristig skuld vid årets slut	**13 475 000**	**22 708 370**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,69%	2026-03-02	0	6 000 000	0	6 000 000
STADSHYPOTEK	2,42%	2026-09-18	0	6 000 000	15 000	5 985 000
STADSHYPOTEK	2,66%	2026-10-30	0	6 000 000	0	6 000 000
STADSHYPOTEK	1,30%	2026-10-30	9 183 366	0	99 996	9 083 370
STADSHYPOTEK	2,66%	2026-10-30	9 200 000	0	100 000	9 100 000
STADSHYPOTEK	2,90%	2029-10-30	13 775 000	0	150 000	13 625 000
Summa			**32 158 366**	**18 000 000**	**364 996**	**49 793 370**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 469 996 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 13 475 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisar skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån i Stadshypotek på totalt 35 848 374 kr som kortfristig skuld.

Dokument-ID 092221155575754172 11 Signerat MP, JK1, JK2, MS, SR, FH

Not 17 Övriga långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Mottagna depositioner	50 000	50 000
Mottagna depositioner	**50 000**	**50 000**

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	183 968	190 053
Summa skatteskulder	**183 968**	**190 053**

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	0	115 309
Summa övriga skulder	**0**	**115 309**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 475	18 000
Upplupna räntekostnader	85 421	46 013
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 327 408	0
Upplupna elkostnader	30 267	34 910
Upplupna värmekostnader	51 900	56 876
Upplupna revisionsarvoden	23 500	22 500
Upplupna styrelsearvoden	58 800	57 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94 436	117 837
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 680	6 306
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	289 827	171 456
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 999 714**	**531 198**

Not 21 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	49 938 000	35 000 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen fortsatt renoveringen av samtliga loftgångar samt delar av fasaden.

Dokument-ID 092221155575754172 11 Signerat MP, JK1, JK2, MS, SR, FH

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-31

Årsredovisningen undertecknas vid datum för digital signatur

Magnus Peterson

Joakim Kasimir

Joakim Kjellbom

Maria Sawma

Sarah Redeborn

Vår revisionsberättelse har lämnats för datum vid digital signatur

Azets Revision & Rådgivning AB
Fredrik Håkansson
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 092221155575754172 11 Signerat MP, JK1, JK2, MS, SR, FH

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575417211

Dokument

303111 ÅRV 2025
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2026-04-15 08:46:48 CEST (+0200) av Philip Ingemar Johansson (PIJ)
Färdigställt 2026-04-15 13:29:43 CEST (+0200)

Initierare

Philip Ingemar Johansson (PIJ)
Riksbyggen
philipingemar.johansson@riksbyggen.se

Signerare

Magnus Peterson (MP)
magnus.peterson@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Olof Magnus Peterson"
Signerade 2026-04-15 08:49:38 CEST (+0200)

Joakim Kasimir (JK1)
joakim.casimir@maxm.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Joakim Kasimir"
Signerade 2026-04-15 08:48:02 CEST (+0200)

Joakim Kjellbom (JK2)
kjellbom@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOAKIM KJELLBOM"
Signerade 2026-04-15 08:48:40 CEST (+0200)

Maria Sawma (MS)
mariasawma86@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA SAWMA"
Signerade 2026-04-15 08:55:32 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575417211

Sarah Redeborn (SR) sarah@redeborn.se	Fredrik Håkansson (FH) fredrik.hakansson@azets.com
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sarah Rebecca Redeborn" Signerade 2026-04-15 13:18:50 CEST (+0200)	Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK HÅKANSSON" Signerade 2026-04-15 13:29:43 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify