

Bostadsrättsföreningen Elddonet 12

Org.nr: 769629-3625

Årsredovisning 2024 / 2025

Räkenskapsåret 20240701 - 20250630



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Elddonet 12, organisationsnummer 769629-3625, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen räknas som en äkta bostadsrättsförening och styrelsen följer kontinuerligt rättsläget.

Föreningen har en underhållsplan som fokuserar på de närmaste 10 åren och den uppdaterades 2025-09-27.

Föreningens säte är i Linköping.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Östgöta.

Styrelse

Ordförande	Åke Petterson
Ledamot	Eva Hagman
Ledamot	Håkan Wahlström
Ledamot	Hanna Rolfsdotter Olofsson
Ledamot	Simon Walfridsson
Ledamot	Ella Stengaard
Suppleant	Roy Karlsson
Suppleant	Sanna Lindblad

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit förutom styrelsen i sin helhet, två ledamöter i förening.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-11.

Revisor

Extern revisor	William Lindström
	Kungsbron Borevision

Valberedning

Valberedningen har bestått av Olle Saanum och Daniella Möller Almasidou.

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Hospitalstorget 3, Nygatan 36, Nygatan 38, Nygatan 40 och Apotekaregatan 3

Värdeår 1974 enligt fastighetstaxering.

Byggnaderna är dock uppförda under olika epoker med den äldsta delen från 1700-talet.

Total bostadsarea 3 645 kvm varav BR 3 305 kvm och HR 340 kvm. Total lokalarea 1 242 kvm.

Fastigheten totalt 4 928 kvm.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt	Antal	Lokaler upplåtna med hyresrätt	Antal
1 kokvrå	29		13
1 rok	2		
2 rok	21		
3 rok	7		
4 rok	4		
Summa	63		

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt	Antal
1 kokvrå	1
2 rok	3
3 rok	2
Summa	6

Garage och P-platser	Antal platser
	27

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Redovisningskommentar

Brf Elddonet 12 bildades 2015 med övertagande av våra hus med olika ålder samt en del planerat underhåll specificerade i den ekonomiska planen. Nybyggda och nyligen ombildade bostadsrättsföreningar har små underhållsbehov under de första åren men måste spara för att klara kommande underhåll när husen blir äldre.

Eftersom det är svårt att jämföra och veta hur väl finansierade olika föreningar är så har bokföringsnämnden beslutat att alla bostadsrättsföreningar måste redovisa enligt regelverket för K3. Vår nuvarande redovisningsmetod K2, har passat oss bra bortsett från den linjära avskrivningen av byggnadernas anskaffningsvärde. Linjär avskrivning (100 år) belastar resultatet, men resulterar aldrig i någon utbetalning och inga nya byggnader behöver anskaffas. Följaktligen ska inte avgiften höjas för att täcka avskrivningen eftersom det, utan amortering, bygger upp kassan och att nuvarande medlemmar betalar mer än vad det egentligen kostar att bo i föreningen.

Viktigt är dock att husen kontinuerligt underhålls för att undvika negativa överraskningar. För att veta hur mycket det kostar att underhålla våra hus i framtiden är vår underhållsplan ett viktigt hjälpmedel. Vissa år blir underhållet lägre och vissa år betydligt högre. När underhållet är lägre så görs vanligtvis avsättning till yttre underhållsfonden. När underhållet är högre så görs ibland uttag ur yttre fonden. Det medför att årets resultat i genomsnitt ska motsvara en redovisad förlust på motsvarande avskrivning av byggnaderna. När vissa större investeringar eller underhållsåtgärder genomförs bör det finansieras med lån som måste amorteras tillsammans med löpande amortering för att få en rättvis fördelning mellan olika boendegenerationer. Vår föreningen måste byta till K3 från och med räkenskapsåret 2026-2027.

Lokalhyresgäster

Alla kommersiella lokaler har varit fullt uthyrda. Styrelsen har under året förutom sedvanligt styrelsearbete kontinuerligt hållit kontakt med våra lokalhyresgäster och alla lokaler är uthyrda och förlängda minst över nästa räkenskapsår (2025-2026).

Noteringar

Om föreningen tar lån för finansiering av underhåll så ska lånet amorteras. Föreningens resultat ska då även täcka amorteringen.

En lokal på 45 kvm med adress Hospitalstorget 3 är konverterad och upplåten som bostadsrätt under räkenskapsår 2023-2024 vilket påverkar kassaflödet positivt. Resultatet påverkas enligt redovisningsreglerna ej av erhållen köpeskilling. Föreningens kostnader för att dra fram och säkerställa vatten, avlopp och el med mera belastar dock resultatet.

Upplåtelseavgifter

Föreningen har 6 kvarvarande hyresrätter som säljs när hyresgästerna flyttar. Den dolda tillgången uppskattas till ett marknadsvärde på 10 – 11 miljoner kr med ett insatsvärde på drygt 8,6 miljoner kr. Beloppen från kommande försäljningar minskar så småningom som vid tidigare försäljningar föreningens långsiktiga lån med minst insatsbeloppen.

Föreningsstämma och styrelsemöten

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 11 november 2024 på Citat Vin & Mat (föreningens restauranglokal). Närvarande på stämman var 28 medlemmar, representerande 19 lägenheter.

Förvaltning och medlemskap

Den tekniska förvaltningen har skötts av TESÅB Fastighetsservice AB och FRUBO AB har ansvarat för den ekonomiska förvaltningen. Eftersom vi förvaltar både bostäder med hyresrätt och kommersiella lokaler är föreningen medlem i Fastighetsägarna GFR (Linköping). Hyresförhandling för hyresbostäder hanteras av GFR enligt så kallad förhandlingsordning med Hyresgästföreningen. Föreningen är även medlem i Bostadsrätterna som är en rikstäckande organisation med stöd och service för fristående bostadsrättsföreningar. Bostadsrätterna har bland annat en gratis mall för hemsidor som vår förenings hemsida är baserad på.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	109	63 bostadsrätter
Tillkommande medlemmar under året	15	
Avgående medlemmar under året	15	

Under året har 8 överlåtelser skett.

109 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning, tkr	6 017	5 350	4 832	4 838
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 417	- 1 949	- 962	- 1 585
Soliditet ¹ , %	52	53	53	54
Balansomslutning, tkr	151 070	152 934	153 179	154 636
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	790	746	685	653
Skuldsättning / kvm	14 367	14 367	14 393	14 393
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	21 422	21 422		
Sparande / kvm	95	9		
Räntekänslighet	27	28		
Energikostnad / kvm	211	200		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	43	44		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

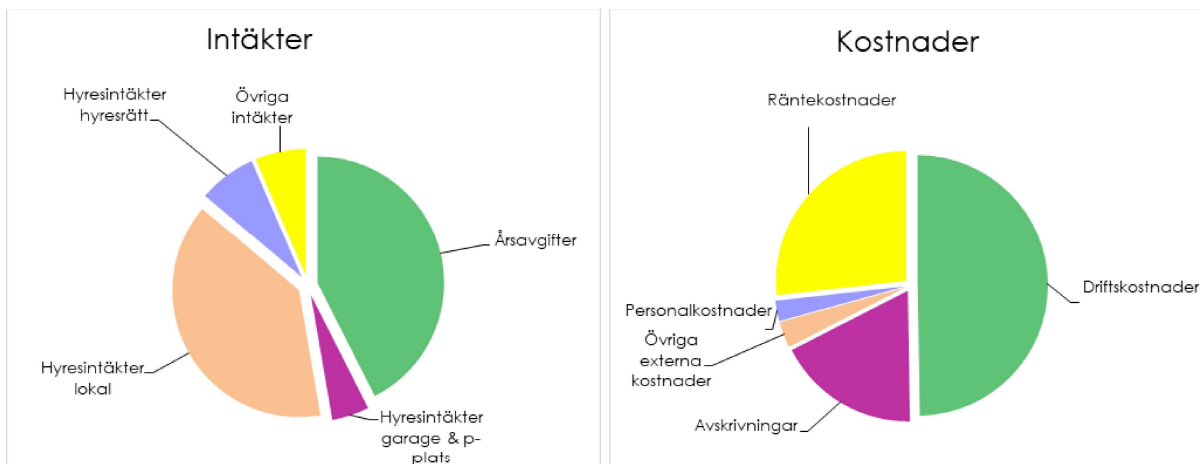
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.



Upplysning vid förlust

Självkostnadsfinansierad verksamhet innebär att årsavgifter tas ut från medlemmar så att ett nollresultat uppnås, vilket i vårt fall motsvarar -1 247 89 kr/år beroende på avskrivning av byggnader. Årets resultat, -1 416 855 kr är något sämre än avskrivningskostnaden. Resultatet var förväntat med tanke på allmänna kostnadsökningar, höjda entreprenörskostnader, högre räntekostnader än tidigare och att några lite större planerade underhållsåtgärder utförts. Föreningens resultat förbättrades under andra halvan av räkenskapsåret tack vare sjunkande räntekostnader och ökade hyresintäkter från lokaler och hyreslägenheter. Medlemmarnas årsavgifter har under verksamhetsåret varit oförändrade. Hyrorna i våra 6 hyresbostäder har efter skiljedom fastställts av skiljemannen till en höjning med 5,24 % och lokalhyrorna höjdes enligt KPI med ca 1,57 % från och med 2025-01-01 (6 månader). Likvidpåverkande resultatet är - 74 451 kr. Likviditeten är fortsatt mycket god och föreningen gjorde en engångsamortering på 700 000 kr utöver den löpande amorteringen på 200 000 kr/år. Våra medlemmar och hyresgäster har givetvis känt av kostnadsökningar, men hyresbetalningar och betalningar av årsavgifter har fungerat väl.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	86 942 329	3 156 291	2 180 639	- 9 912 108	- 1 949 487
Resultatdisposition enligt stämman: Reservering fond för yttre underhåll lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-550 000	550 000	
Balanseras i ny räkning				- 1 949 487	1 949 487
Årets resultat					- 1 416 855
Belopp vid årets utgång	86 942 329	3 156 291	1 630 639	- 11 311 595	- 1 416 855

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 11 311 596
Årets resultat	- 1 416 855
Totalt	- 12 728 451

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 543 612
Balanseras i ny räkning	- 12 184 839
Totalt	- 12 728 451

Underhåll/underhållsfond

Styrelsen arbetar kontinuerligt med vår underhållsplan för att kunna planera underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör reserveras till underhåll. Vår underhållsplan visar på en årlig kostnad på ca 850 tkr.

Föreningen avsatte vid bildandet en yttre underhållsfond på ca 11 mkr som finansierades med lån eftersom det fanns en del underhåll att utföra inom en 10-årsperiod. Det underhållet är åtgärdat och lånet är amorterat. Det största uttaget ur underhållsfonden var 2019 då föreningen genomförde stambyte med renovering av samtliga badrums samt byte av fastighetsel i husen på Apotekaregatan 3 och Nygatan 40.

I yttre underhållsfonden finns 1 630 639 kr reserverat efter beslut om uttag på 550 000 kr vid föregående årsmöte. För räkenskapsåret 2024-2025 föreslås oförändrad yttre reparationsfond.

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	6 016 572	5 349 999
Övriga rörelseintäkter		101 676	302 263
Summa rörelseintäkter		6 118 248	5 652 262
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-3 758 482	-3 702 209
Övriga externa kostnader	3	-243 359	-340 222
Personalkostnader	4	-190 893	-177 798
Avskrivningar		-1 342 404	-1 250 117
Summa rörelsekostnader		-5 535 138	-5 470 346
RÖRELSERESULTAT		583 110	181 916
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75 125	77 168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 075 090	-2 208 571
Summa finansiella poster		-1 999 965	-2 131 403
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 416 855	-1 949 487
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 416 855	-1 949 487
ÅRETS RESULTAT		-1 416 855	-1 949 487

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	148 868 552	150 210 956
Summa materiella anläggningstillgångar		148 868 552	150 210 956
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		148 868 552	150 210 956
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 980	0
Övriga fordringar	6	54 365	76 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	69 105	60 320
Summa kortfristiga fordringar		129 450	137 046
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 072 440	2 585 512
Summa kassa och bank		2 072 440	2 585 512
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 201 890	2 722 558
SUMMA TILLGÅNGAR		151 070 442	152 933 514

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 098 620	90 098 620
Fond för yttre underhåll		1 630 639	2 180 639
Summa bundet eget kapital		91 729 259	92 279 259
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 311 596	-9 912 108
Årets resultat		-1 416 855	-1 949 487
Summa fritt eget kapital		-12 728 451	-11 861 595
SUMMA EGET KAPITAL		79 000 808	80 417 664
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	38 000 000	11 000 000
Summa långfristiga skulder		38 000 000	11 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	32 800 000	59 800 000
Leverantörsskulder		164 517	415 052
Skatteskulder		6 622	29 004
Övriga skulder		463 648	545 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	634 847	726 404
Summa kortfristiga skulder		34 069 634	61 515 850
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		151 070 442	152 933 514

Kassaflödesanalys

	Not	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		-1 416 855	-1 949 487
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
-Avskrivningar		1 342 404	1 250 117
Betald skatt		-22 382	-16 665
Summa		-96 833	-716 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-96 833	-716 035
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-) Minskning(+) av kortfristiga fordringar		7 595	135 569
Ökning(+) Minskning(-) av kortfristiga skulder		-423 835	421 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-513 073	-158 612
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Anskaffning AT (Vikb fönster, Markiser, Vent, Golv)			-923 175
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-923 175
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Inbetalda insatser			1 150 000
Inbetalda upplåtelseavgifter			150 000
Avsättning inre fond		0	0
Amortering av skuld		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	1 300 000
Årets kassaflöde		-513 073	218 213
Likvida medel vid årets början		2 585 512	2 367 299
Likvida medel vid årets slut		2 072 440	2 585 512

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

BFNAR 2023:1 tillämpas i redovisningsprinciper.

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld:

Föreningens fastighet är anskaffad via en så kallad bolagspaketering. Förvärvet redovisades enligt RedU 9 alt 2. Detta innebär att fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1
Förbättringarbeten		
-Elcentral och Mätartavla	10	10
-Investering Restaurang	10	10

Linjär avskrivningsprocent används.

Underhåll tidigare år med delvis utnyttjande av yttre underhållsfonden:

	År
Underhåll	2016
Målning och renovering fönster	2017
Totalrenovering Hiss	2018
Byggnad	2018
A3 N40	2018-2019
Värme, byte av avstängningar och radiatorventiler	2021-2022
Målning fönster och balkonger	2021-2022
Stambyte med renovering av 25 badrum (4 hyresrätter)	2021-2022
Byte fastighetsel 2018-2019 Totalrenovering balkonger	2024
Målning fönster	
Renovering trapphus, vindsvåning	2021
N40	2022
Byte entréport	2022
Invändigt underhåll i Awesome Rags lokal	2022
Renovering av franska balkonger	2022

N38	Totalrenovering Hiss	2019
	Byte entréport	2019
	Byte 2 st F-fläkt lägenheter	2019
	Byte 1 st FTX-fläkt och 1 st köksfläkt för lokaler	2019
	Driftsatt postboxar	2019
	Gården, Upprustning innergården	2021
	Brevinkasten på Nygatan 38 har satts igen	2022
	Plåtarbeten på balkonger	2023
	Nytt digitalt tvättbokningssystem	2022
	Invändigt underhåll i trafikskolans lokal	2023
N38	Renovering Franska balkonger	2022
	Renovering av etableringsrum/styrelserum pga avloppslukt	2023
N36 H3	Byte elcentral för att klara installation av laddplatser	2022
	Nya laddplatser för trafikskolan(finansierad av trafikskolan)	2023
	Målning fönster på Nygatan 36 och Hospitalstorget 3	2023
	Ombyggnad lokal till lägenhet med bostadsrätt	2024-2025
	Byte till ventilerat golv lokal No36 Clothing	2024
	Renovering Undercentral	2024-2025
N40	Byte entréport (YF).	2022-2023
A3	Underhåll Trafikskolan	2023
	Underhåll byte FTX-fläkt tandläkarmottagning (YF)	2024
	Renovering trapphus, vindsvåning	2021
	Byte entréport	2022
N40	Invändigt underhåll i Awesome Rags lokal	2022
	Renovering av franska balkonger	2022
	Underhåll Awesome Rags	2023-2024
N38	Restauranglokal, investering	2023-2024
	- öppningsbara fönster	
	-ventilation	
	-markiser	
	-golvbeläggning	
N38	Restaurang, underhåll (YF)	2023-2024
	- håltagning och byte av under golv dolda avloppsrör	2024
	Garnbutik, underhåll, golv mm	
	Vattenskada, vind, en lokal och en lägenhet	2023-2024
N38 och N40	Underhåll tvättstugor	2024
A3	Underhåll byte FTX-fläkt tandläkarmottagning (YF)	2024
	- samt en del mindre underhåll och reparationer.	

Not 1. Nettoomsättning	2024/2025	2023/2024
Årsavgifter bostäder	2 611 368	2 463 825
Hysesintäkter bostäder	452 321	415 972
Hysesintäkter lokaler	2 251 253	2 078 076
Fastighetsskatt	169 676	163 061
Hysesintäkter förråd	10 308	9 914
Hysesintäkter garage och p-platser	297 400	289 800
Kabel-TV	181 368	181 368
Debiterade vattenkostnader	55 237	38 221
Debiterade elkostnader	3 307	2 704
Bränslekostnader	23 051	6 065
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-38 717	-299 007
Totalt nettoomsättning	6 016 572	5 349 999

Not 2. Driftkostnader	2024/2025	2023/2024
Fastighetsel	181 221	157 069
Uppvärmning	733 895	719 817
Vatten och avlopp	123 628	108 255
Sophämtning	206 790	182 918
Grundavtal hiss	32 694	33 725
Hissbesiktning	3 993	0
Radonmätning	3 116	0
Skadedjursanering	2 995	0
Grovsopor/återvinning	5 297	7 902
Fastighetsskötsel	2 895	0
Fastighetsskötsel extra	14 509	12 595
Fastighetsstäd extra	11 449	6 426
Teknisk förvaltning	240 384	230 322
Klottersanering	0	12 453
Snöröjning/sandning	35 014	58 576
Bevakningskostnader	11 400	18 327
Porttelefon	1 666	0
Bredband	195 333	211 264
Försäkring	124 161	114 379
Försäkringskostnader	7 369	173 402
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	300 278	330 349
Förbrukningsmaterial	21 978	10 162
Förbrukningsinventarier	27 141	12 499
Övriga driftkostnader	105 900	50 204
Reparation och underhåll	379	448
Reparation och underhåll byggnad	27 532	0
Reparation och underhåll fönster	178 489	0
Reparation och underhåll portar och lås	28 835	140 640
Reparation och underhåll trapphus	4 995	0
Reparation och underhåll hiss	3 024	32 328
Reparation och underhåll tvättstuga	47 337	37 119
Reparation och underhåll sophantering/återvinning	9 518	11 018
Reparation och underhåll lokaler	564 601	734 968
Reparation och underhåll hyreslägenheter	287 611	21 336
Reparation och underhåll el	2 620	33 198
Reparation och underhåll uppvärmning	104 716	8 004
Reparation och underhåll VVS	37 349	33 783
Reparation och underhåll ventilation	16 831	57 420
Reparation och underhåll gård/trädgård	44 605	107 269
Reparation- och underhållsmaterial	6 934	34 034
Totalt driftkostnader	3 758 482	3 702 209

Not 3. Övriga externa kostnader	2024/2025	2023/2024
Föreningsstämma	0	2 302
Medlems- och föreningsavgifter	11 319	12 864
Arvode ekonomisk förvaltning	141 736	136 082
Extra ekonomisk förvaltning	6 093	7 860
Revisionsarvode	27 922	19 610
Webbsida	459	409
Advokat- och rättegångskostnader	2 180	5 040
Mäklararvode	0	45 000
Konsultarvode	17 561	90 559
Bankkostnader	8 192	5 254
Inkassokostnader	1 608	484
Övriga administrativa kostnader	3 985	2 966
Föreningsomkostnader	20 495	10 763
Övriga kostnader	1 809	1 029
Totalt övriga externa kostnader	243 359	340 222

Not 4. Personalkostnader	2024/2025	2023/2024
Styrelsearvode	156 902	148 951
Sociala kostnader	33 991	28 847
Totalt personalkostnader	190 893	177 798

Not 5. Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	125 766 770	124 843 595
Anskaffningsvärde mark	35 196 956	35 196 956
Inköp	0	923 174
Utgående anskaffningsvärden	160 963 726	160 963 725
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 10 752 770	- 9 502 653
Årets avskrivningar	- 1 342 404	- 1 250 117
Utgående avskrivningar	-12 095 174	-10 752 770
Utgående redovisat värde	148 868 552	150 210 955
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	56 513 000	55 927 000
Taxeringsvärde mark	25 522 000	29 950 000
	82 035 000	85 877 000

Not 6. Övriga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
Skattkonto, avräkning skatt o avg	36 995	36 048
Övr kortfristiga fordringar	17 370	40 678
Summa	54 365	76 726

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
Länsförsäkringar	53 809	48 834
Securitas Sverige	3 159	0
FRUBO AB	12 137	11 486
Summa	69 105	60 320

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	78 000 000	78 000 000
Summa:	78 000 000	78 000 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-06-30	Belopp 2025-06-30	Belopp 2024-06-30
SEB 39527049	2026-09-28	2,59 %	12 000 000	12 000 000
SEB 39527065	2025-09-28	2,89 %	15 000 000	15 000 000
SEB 47364183			0	6 800 000
SEB 48740510	2025-09-28	2,89 %	6 800 000	0
SEB 39527138	2028-12-28	3,09 %	15 000 000	15 000 000
SEB 47364140	2027-12-28	2,98 %	11 000 000	11 000 000
SEB 45197980	2025-12-28	0,91 %	11 000 000	11 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			70 800 000	70 800 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-32 800 000	-59 800 000
			38 000 000	11 000 000

Lån med slutbetalningsdag kommande år redovisas enligt god sed som kortfristiga, men föreningens lånefinansiering är långsiktig och lånen kommer att förlängas.

Not 10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
Uppl kostn/förutb intäkt	98 091	118 984
Uppl utgiftsräntor	24 743	36 906
Förskottsbet avgift/hyra	512 013	570 513
Summa	634 847	726 403

Underskrifter

Linköping enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-08-27

Åke Pettersson

Eva Hagman

Håkan Wahlström

Hanna Rolfsdotter Olofsson

Simon Walfridsson

Ella Stengaard

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Kungsbron Borevision
William Lindström

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."

SIMON WALFRIDSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 73dc08a483d473[...]83c40c8c27fff

IP: 95.203.xxx.xxx

2025-10-14 10:13:10 UTC



ELLA STENGAARD

Styrelseledamot

Serienummer: 81d4ed40781639[...]7bb56ee5bf697

IP: 217.213.xxx.xxx

2025-10-15 15:33:06 UTC



HANNA ROLFSDOTTER OLOFSSON

Styrelseledamot

Serienummer: a48fb2fa79dad5[...]9be5570959a0b

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-10-15 17:19:47 UTC



EVA HAGMAN

Styrelseledamot

Serienummer: cf8428900c268a[...]c6626e1e0f548

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-10-16 14:10:13 UTC



KLAS HÅKAN WAHLSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 2cee1e96db8b50[...]3a7dace1e57a1

IP: 81.234.xxx.xxx

2025-10-16 15:17:25 UTC



Åke Pettersson

Ordförande

Serienummer: 14208be4dc4169[...]617ec17950a52

IP: 78.73.xxx.xxx

2025-10-16 16:52:24 UTC



Penneo dokumentnyckel: FXAXP-ML5EE-YO4Y7-WJP07-6V/R2A-YV2R7

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 försedd 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.

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."

WILLIAM LINDSTRÖM

Revisor

Serienummer: ded660c5802ef4[...]f1fa8bf96d78e

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-10-17 08:46:23 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 försedd 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Elddonet 12, org.nr. 769629-3625

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Elddonet 12 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 avveckla 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 för LCE 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 för LCE 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Elddonet 12 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



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."

WILLIAM LINDSTRÖM

Revisor

Serienummer: ded660c5802ef4[...]f1fa8bf96d78e

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-10-17 08:46:23 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.