

# BRF Verkmästaren

Org nr 727000-0545

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida  |
|--------------------------|-------|
| - förvaltningsberättelse | 2-5   |
| - resultaträkning        | 7     |
| - balansräkning          | 8-9   |
| - kassaflöde             | 10    |
| - noter                  | 11-15 |

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Verkmästaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### Fastigheter

Föreningens fastighet Verkmästaren i Eksjö bebyggdes år 1948.

Fastigheten består av tre bostadshus med adresserna Stockholmsvägen 5A, 5B, 7A, 7B samt Repslagaregatan 4A och 4B. I husen finns också två studentlägenheter med adress Repslagaregatan 4C och Stockholmsvägen 7B nb.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår moment för styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har en 10-årig underhållsplan vilken uppdateras i samband med budgetarbetet varje år.

##### Bostäder och lokaler

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande.

|                                       |       |       |           |
|---------------------------------------|-------|-------|-----------|
| Bostäder upplåtna med bostadsrätt     | 4 st  | 1 rok | 158 kvm   |
|                                       | 17 st | 2 rok | 935 kvm   |
|                                       | 13 st | 3 rok | 955 kvm   |
| <hr/> Totalt                          | 34 st |       | 2 048 kvm |
| Studentlägenheter uppl. med hyresrätt | 2 st  |       | 122 kvm   |
| <hr/> Lokaler upplåtna med hyresrätt  | 4 st  |       | 151 kvm   |
| <hr/> Totalt                          |       |       | 273 kvm   |

P-platser upplåtna med hyresrätt 21 st

Dessutom disponerar föreningen ett kontor på 22 kvm.

### Föreningsfrågor

#### Medlems- och intresseorganisation

Bostadsrättsföreningen Verkmästaren är medlem i Bostadsrätterna som är en obunden medlems- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrätter. I servicen ingår bland annat styrelserådgivning inom juridik och ekonomi mm. Bostadsrättsföreningens medlemmar har möjlighet att ställa principfrågor via sin styrelse till Bostadsrätterna.

## **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

## **Medlemsantal**

Föreningen hade vid årets slut 32 medlemmar.  
Under året har en lägenhetsöverlåtelse skett.

## **Styrelse**

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Bitte Arréhn        | ordförande      |
| Ardian Imeri        | vice ordförande |
| Aleksandra Zivkovic | sekreterare     |
| Adnan Mehmeti       |                 |
| Filip Sjögren       |                 |
| Kevin Berg          | suppleant       |

I tur att avgå ur styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är de ordinarie ledamöterna Bitte Arréhn, Aleksandra Zivkovic, Pär Fransson och suppleanten Kevin Berg.

Styrelsen har under året hållit sju sammanträden.

## **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

## **Revisorer**

Intern revisor har varit John Malmberg och revisorssuppleant Fia Johansson. Extern revisor har varit den auktoriserade revisorn Raine Svensson, Advice Revision AB.

## **Valberedning**

Styrelsen har utgjort valberedning.

## ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

### **Årets underhåll mm**

### **Aktiviteter**

I mars 2025 kallade styrelsen till möte med Ove-gruppen och andra intresserade. Ove-gruppen är vid sidan av styrelsen engagerade i löpande förvaltning och underhåll. En prioriterad fråga var att utöka styrelsen, gärna med det yngre ägargardet. Tujahäcken togs bort och nytt plank mot macken planeras samt en sittgrupp i den norra delen av trädgården. Fönsterblecken på det gröna huset målades under sommaren. Rabatten utanför frisörsalongen togs bort och frisörsalongen bytte ägare. Nya regler och rekommendationer för lägenhetsrenoveringar togs fram. Viktigt att en fackman finns som ansvarig vid våtutrymmesrenoveringar och att lagar följs för till exempel avloppsbrunnar med mera. Under senhösten upptäcktes ytterligare två mindre vattenskador i det gula huset och vi börjar nu planera för att renovera alla våra avloppsrör genom relining.

Föreningen har i många år haft som sedvänja att anordna vår- och höststädning i trädgården, med utspisning av förtäring. Dessa har varit trevliga tillställningar, då medlemmarna haft tillfälle att lära känna varandra samtidigt som utemiljön har fräschats upp. I år kom många nya idéer och visioner upp.

### **Avgifter**

Årsavgifterna för bostadsrättslägenheterna uppgick i genomsnitt till 616 kr/kvm.

### ***Väsentliga händelser efter räkenskapsåret och framtida utveckling***

Renovering av avloppsrör projekteras och kostnadsberäknas. Samtidigt blir ett tidigare projekt med inglasade balkonger helt avskrivet år 2026, vilket avsevärt dämpar den totala kostnadsökningen.

Föreningen är mycket lågt belånad. En procentenhet högre ränta på föreningens nuvarande lån motsvarar cirka 1,7 procent av medlemmarnas avgifter.

Mot bakgrund av föreningens mycket solida finanser och fortlöpande anpassning av intäkter för att balansera en aktuell kostnadsnivå, ses inga svårigheter med finansiering av framtida ekonomiska åtaganden.

## Flerårsöversikt

| <b>Nyckeltal</b>  | <u>2025</u> | <u>2024</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <u>Årsavgift/kvm</u>  |             |             |             |             |
| Årsavgifter   | 1 313 076   | 1 262 568   | 1 147 788   | 1 090 488   |
| Kvm upplåten med bostadsrätt  | 2 048       | 2 048       | 2 048       | 2 048       |
| Årsavgift/kvm (kr/kvm och år)   | 641         | 616         | 560         | 532         |
| <u>Skuldsättning/kvm per den 31/12</u>                                    |             |             |             |             |
| Skuld till kreditinstitut   | 2 279 200   | 2 395 800   | 2 519 000   | 2 131 384   |
| Kvm med bostads- eller hyresrätt  | 2 321       | 2 321       | 2 321       | 2 321       |
| Skuldsättning/kvm (kr/kvm)  | 982         | 1 032       | 1 085       | 918         |
| <u>Sparande/kvm och år</u>  |             |             |             |             |
| Årets resultat + avskrivningar +<br>planerat underhåll                    | 334 063     | 218 869     | 312 342     | 210 212     |
| Kvm med bostads- eller hyresrätt  | 2 321       | 2 321       | 2 321       | 2 321       |
| Sparande/kvm (kr/kvm och år)  | 144         | 94          | 135         | 91          |
| <u>Räntekänslighet</u>  |             |             |             |             |
| 1% x Skuld till kreditinstitut  | 22 792      | 23 958      | 25 190      | 21 318      |
| Årsavgifter   | 1 313 076   | 1 262 568   | 1 147 788   | 1 090 488   |
| Höjning av årsavgift som motsvarar<br>1 procentenhet höjd ränta (procent) | 1,7%        | 1,9%        | 2,2%        | 2,0%        |
| <u>Energikostnad/kvm</u>  |             |             |             |             |
| Kostnad för el, värme och vatten  | 715 151     | 689 807     | 607 605     | 616 788     |
| Yta med bostads- eller hyresrätt  | 2 321       | 2 321       | 2 321       | 2 321       |
| Energikostnad/kvm (kr/kvm och år)   | 308         | 297         | 262         | 266         |

| <b>Ekonomi i sammandrag<br/>(belopp i Tkr)</b> | <u>2025</u> | <u>2024</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                | 1 526       | 1 461       | 1 347       | 1 315       | 1 341       |
| Resultat efter finansnetto                     | -1          | -15         | -955        | -32         | 13          |
| Balansomslutning                               | 3 555       | 3 711       | 2 662       | 3 222       | 3 373       |
| Fond yttre underhåll                           | 103         | 103         | 53          | 53          | 53          |

### Förändringar i eget kapital

|  | <u>Medlemmarnas<br/>insatser</u> | <u>Uppskrivnings-<br/>fond</u> | <u>Yttre under-<br/>hållsfond</u> | <u>Balanserat<br/>resultat</u> | <u>Årets<br/>resultat</u> | <u>Totalt</u> |
|--|----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|
| Vid årets början                               | 40 655                           | 2 795 000                      | 102 957                           | -2 347 486                     | -14 777                   | 576 349       |
| Resultatdisposition enligt<br>föreningsstämman |                                  |                                | -                                 | -                              |                           | -             |
| - Omföring av föreg års förlust                |                                  |                                |                                   | -14 777                        | 14 777                    | -             |
| - Uppskrivningsfond ökas                       |                                  | -                              |                                   |                                |                           | -             |
| - Upplösning av uppskrivn.fond                 |                                  | -65 000                        |                                   | 65 000                         |                           | -             |
| Årets resultat                                 | -                                | -                              | -                                 | -                              | -796                      | -796          |
| Belopp vid årets utgång                        | 40 655                           | 2 730 000                      | 102 957                           | -2 297 263                     | -796                      | 575 553       |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står  
följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 362 263        |
| Årets resultat      | <u>-796</u>       |
|                     | <u>-2 363 059</u> |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen  
disponeras enligt följande:

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | <u>-2 363 059</u> |
| Summa                   | <u>-2 363 059</u> |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

| <b>RESULTATRÄKNING</b>                               | <b>Not</b> | <b>2025</b>        | <b>2024</b>           |
|--|------------|--------------------|-----------------------|
|  | 1          |                    |                       |
| <b>Rörelseintäkter</b>                               |            |                    |                       |
| Nettoomsättning                                      | 2          | 1 525 803          | 1 460 831             |
| Övriga intäkter                                      |            | -                  | -                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                         |            | <b>1 525 803</b>   | <b>1 460 831</b>      |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |            |                    |                       |
| Drift  | 4          | -1 069 915         | -1 101 718            |
| Planerat underhåll                                   | 5          | -107 359           | -9 010                |
| Fastighetsskatt                                      |            | -52 860            | -47 850               |
| Övriga externa kostnader                             |            | -                  | -                     |
| Avskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar | 3          | -227 500           | -227 500              |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |            | <b>-1 457 634</b>  | <b>-1 386 078</b>     |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |            | <b>68 169</b>      | <b>74 753</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                            |            |                    |                       |
| Ränteintäkter  | 6          | 6 728              | 10 078                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | 7          | -75 693            | -99 608               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |            | <b>-68 965</b>     | <b>-89 530</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |            | <b>-796</b>        | <b>-14 777</b>        |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |            | <b>-796</b>        | <b>-14 777</b>        |
| <b>Skatter</b>                                       |            |                    |                       |
| Skatt på årets resultat                              |            | -                  | -                     |
| <b>Årets resultat</b>                                |            | <b><u>-796</u></b> | <b><u>-14 777</u></b> |

| <b>BALANSRÄKNING</b>                          | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 8, 9       | 2 846 250         | 3 073 750         |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |            | <u>2 846 250</u>  | <u>3 073 750</u>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | 2 846 250         | 3 073 750         |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                             |            | 10 355            | 10 650            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 10         | 45 475            | 34 768            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |            | <u>55 830</u>     | <u>45 418</u>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         | 11         |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 652 627           | 592 218           |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |            | <u>652 627</u>    | <u>592 218</u>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | 708 457           | 637 636           |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |            | <u>3 554 707</u>  | <u>3 711 386</u>  |

| <b>BALANSRÄKNING</b>                         | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b>       | <b>2024-12-31</b>       |
|--|------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                         |                         |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                         |                         |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                         |                         |
| Medlemsinsatser                              |            | 40 655                  | 40 655                  |
| Uppskrivningsfond                            |            | 2 730 000               | 2 795 000               |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 102 957                 | 102 957                 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |            | <u>2 873 612</u>        | <u>2 938 612</u>        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                         |                         |
| Balanserat resultat                          |            | -2 297 263              | -2 347 486              |
| Årets resultat                               |            | -796                    | -14 777                 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |            | <u>-2 298 059</u>       | <u>-2 362 263</u>       |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>575 553</b>          | <b>576 349</b>          |
| <b>Avsättningar</b>                          |            |                         |                         |
| Fond för inre underhåll                      | 12         | 289 672                 | 280 312                 |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |            | <b>289 672</b>          | <b>280 312</b>          |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                         |                         |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 13         | 2 159 200               | 2 272 600               |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>2 159 200</b>        | <b>2 272 600</b>        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                         |                         |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 13         | 120 000                 | 123 200                 |
| Leverantörsskulder                           |            | -                       | 16 144                  |
| Skatteskuld                                  |            | 4 614                   | -                       |
| Övriga skulder                               | 15         | 8 966                   | 7 427                   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16         | 396 702                 | 435 354                 |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>530 282</b>          | <b>582 125</b>          |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |            | <b><u>3 554 707</u></b> | <b><u>3 711 386</u></b> |

| <b>KASSAFLÖDESANALYS</b>  | <b>2025</b>     | <b>2024</b>     |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Rörelsen</b>   |                 |                 |
| Rörelsens intäkter  | 1 525 803       | 1 460 831       |
| Rörelsens kostnader   | -1 457 634      | -1 386 078      |
| <i>Rörelseresultat</i>  | <i>68 169</i>   | <i>74 753</i>   |
| <i>Avskrivningar</i>  | <i>227 500</i>  | <i>227 500</i>  |
| <i>Förändring av rörelsekapital (exkl likvida medel)</i>                  |                 |                 |
| Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar                           | -10 412         | -14 752         |
| Ökning (+) / minskning av rörelseskulder                                  | -39 283         | 87 461          |
| <i>Förändring av rörelsekapital</i>                                       | <i>-49 695</i>  | <i>72 709</i>   |
| Ränteintäkter   | 6 728           | 10 078          |
| Räntekostnader  | -75 693         | -99 608         |
| <i>Finansiella intäkter och kostnader</i>                                 | <i>-68 965</i>  | <i>-89 530</i>  |
| Skatt   | <u>0</u>        | <u>0</u>        |
| <b>Nettoförändring av likvida medel från rörelsen</b>                     | <b>177 009</b>  | <b>285 432</b>  |
| <b>Investeringar</b>  |                 |                 |
| <i>Nettoinvesteringar i materiella anläggningstillgångar</i>              | <i>-</i>        | <i>-</i>        |
| <b>Nettoförändringar av investeringar</b>                                 | <b>-</b>        | <b>-</b>        |
| <b>Nettoförändring av likvida medel från rörelsen efter investeringar</b> | <b>177 009</b>  | <b>285 432</b>  |
| <b>Finansiering</b>   |                 |                 |
| <i>Förändring av låneskulder</i>  | <i>-116 600</i> | <i>-123 200</i> |
| <b>Nettoförändring av finansiering</b>                                    | <b>-116 600</b> | <b>-123 200</b> |
| <b>Förändring av likvida medel</b>  | <b>60 409</b>   | <b>162 232</b>  |
| Likvida medel vid årets början  | 592 218         | 429 986         |
| Likvida medel vid årets slut  | 652 627         | 592 218         |

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider har tillämpats.

| Anläggningstillgångar            | Antal år |
|----------------------------------|----------|
| Materiella anläggningstillgångar |          |
| - Byggnader                      | 50       |
| - Ombyggnation balkonger         | 20       |

### Not 2 Nettoomsättning

|                                   | <u>2025</u>      | <u>2024</u>      |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder             | 1 313 076        | 1 262 568        |
| Hyror lokaler                     | 86 890           | 74 232           |
| Hyror parkeringsplatser           | 23 990           | 24 438           |
| Studentlägenheter                 | 89 448           | 84 940           |
| El-inkomster, motsvarande kostnad | 56 232           | 52 809           |
| El-inkomster, avdrag p g a bidrag | -                | -                |
| Övriga intäkter                   | 2 127            | 6 028            |
| Avgår, avsättning till inre fond  | <u>-45 960</u>   | <u>-44 184</u>   |
| Summa                             | <u>1 525 803</u> | <u>1 460 831</u> |

**Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|   | <u>2025</u>    | <u>2024</u>    |
|---|----------------|----------------|
| Byggnader och mark                      | 65 000         | 65 000         |
| Inventarier, verktyg och installationer | <u>162 500</u> | <u>162 500</u> |
| Summa                                   | <u>227 500</u> | <u>227 500</u> |

**Not 4 Drift**

|  | <u>2025</u>      | <u>2024</u>      |
|--|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                          | 67 734           | 95 090           |
| Löpande/akut underhåll                     | 24 596           | 24 493           |
| El-avgifter                                | 127 400          | 110 743          |
| Uppvärmning, fjärrvärme                    | 435 796          | 445 728          |
| VA-avgifter                                | 151 955          | 133 336          |
| Sophämtning                                | 62 081           | 59 694           |
| Fastighetsförsäkring                       | 26 684           | 24 874           |
| Fiber                                      | 3 750            | 3 080            |
| Arvode, ersättningar och sociala kostnader | 67 394           | 61 082           |
| Förvaltningskostnader                      | 95 702           | 91 798           |
| Självrisk vid vattenskada                  | <u>6 823</u>     | <u>51 800</u>    |
| Summa                                      | <u>1 069 915</u> | <u>1 101 718</u> |

**Not 5 Planerat underhåll**

|                           | <u>2025</u>    | <u>2024</u>  |
|---------------------------|----------------|--------------|
| Fönster/fönsterbleck      | 71 002         | -            |
| Markytor                  | 34 441         | -            |
| Avlopp                    | -              | 5 496        |
| Övrigt planerat underhåll | <u>1 916</u>   | <u>3 514</u> |
| Summa                     | <u>107 359</u> | <u>9 010</u> |

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                       | <u>2025</u>  | <u>2024</u>   |
|-----------------------|--------------|---------------|
| Ränteintäkter, övriga | <u>6 728</u> | <u>10 078</u> |
| Summa                 | <u>6 728</u> | <u>10 078</u> |

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                        | <u>2025</u>   | <u>2024</u>   |
|------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader, övriga | 75 693        | 99 608        |
| Summa                  | <u>75 693</u> | <u>99 608</u> |

**Not 8 Byggnader och mark**

|                             | <u>2025-12-31</u> | <u>2024-12-31</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | <u>2 266 347</u>  | <u>2 266 347</u>  |
| Utgående anskaffningsvärden | 2 266 347         | 2 266 347         |
| Ingående avskrivningar      | <u>-2 231 347</u> | <u>-2 231 347</u> |
| Utgående avskrivningar      | -2 231 347        | -2 231 347        |
| <i>Uppskrivningar</i>       |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärden | 2 000 000         | 2 000 000         |
| Årets förändringar          |                   |                   |
| - Uppskrivningar            | <u>1 100 000</u>  | <u>1 100 000</u>  |
| Utgående anskaffningsvärden | 3 100 000         | 3 100 000         |
| Ingående avskrivningar      | -305 000          | -240 000          |
| Årets förändringar          |                   |                   |
| - Avskrivningar             | <u>-65 000</u>    | <u>-65 000</u>    |
| Utgående avskrivningar      | -370 000          | -305 000          |
| Redovisat värde             | <u>2 765 000</u>  | <u>2 830 000</u>  |
| <u>Taxeringsvärden</u>      |                   |                   |
| Byggnader                   | 13 198 000        | 11 613 000        |
| Mark                        | <u>3 876 000</u>  | <u>3 840 000</u>  |
| Summa                       | <u>17 074 000</u> | <u>15 453 000</u> |

**Not 9 Ombyggnation balkonger**

|                             | <u>2025-12-31</u> | <u>2024-12-31</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | <u>3 250 000</u>  | <u>3 250 000</u>  |
| Utgående anskaffningsvärden | 3 250 000         | 3 250 000         |
| Ingående avskrivningar      | -3 006 250        | -2 843 750        |
| Årets förändringar          |                   |                   |
| - Avskrivningar             | <u>-162 500</u>   | <u>-162 500</u>   |
| Utgående avskrivningar      | -3 168 750        | -3 006 250        |
| Redovisat värde             | <u>81 250</u>     | <u>243 750</u>    |

Avser renovering av balkonger

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|  | <u>2025</u>   | <u>2024</u>   |
|--|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkring                   | 38 717        | 26 684        |
| Medlemsavgift Bostadsrätterna          | 4 700         | 5 220         |
| Pantsättnings- och överlåtelseavgifter | <u>2 102</u>  | <u>2 864</u>  |
| Summa                                  | <u>45 475</u> | <u>34 768</u> |

**Not 11 Kassa och bank**

|                         | <u>2025</u>    | <u>2024</u>    |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Bank, transaktionskonto | 234 329        | 177 172        |
| Bank, konto             | 17             | 38             |
| Bank, kapitalkonto      | 417 521        | 413 013        |
| Kontantkassa            | <u>760</u>     | <u>1 995</u>   |
| Summa                   | <u>652 627</u> | <u>592 218</u> |

**Not 12 Fond för inre underhåll**

|                         | <u>2025</u>    | <u>2024</u>    |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets början | 280 312        | 257 628        |
| Årets avsättning        | 45 960         | 44 184         |
| Uttag under året        | <u>-36 600</u> | <u>-21 500</u> |
| Summa                   | <u>289 672</u> | <u>280 312</u> |

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

|   | Ränta % | Räntan är bunden t o m | Amortering år 2025 enligt låneavtal | <u>2025-12-31</u> | <u>2024-12-31</u> |
|---|---------|------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Swedbank  | 2,939%  | Rörligt, 3 månader     | 20 000                              | 598 000           | 623 000           |
| Swedbank  | 2,840%  | 2 år till 2027-04-23   | 40 000                              | 671 200           | 712 800           |
| Swedbank  | 3,090%  | 4 år till 2029-04-23   | <u>60 000</u>                       | <u>1 010 000</u>  | <u>1 060 000</u>  |
| Summa   |         |                        | <u>120 000</u>                      | <u>2 279 200</u>  | <u>2 395 800</u>  |
| Därav kortfristig del, som amorteras inom 1 år  |         |                        |                                     | 120 000           | 123 200           |
| Därav långfristig del, som amorteras efter 1 år |         |                        |                                     | 2 159 200         | 2 272 600         |

Skuld 5 år efter balansdagen: 1 679 200

**Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|                           | <u>2025-12-31</u> | <u>2024-12-31</u> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Ställda säkerheter</u> |                   |                   |
| Fastighetsinteckning      | <u>3 592 200</u>  | <u>3 592 200</u>  |
| Summa                     | <u>3 592 200</u>  | <u>3 592 200</u>  |

**Not 15 Övriga skulder**

|                  | <u>2025-12-31</u> | <u>2024-12-31</u> |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Personalskatt    | 4 725             | 3 914             |
| Sociala avgifter | 4 241             | 3 513             |
| Summa            | <u>8 966</u>      | <u>7 427</u>      |

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                    | <u>2025-12-31</u> | <u>2024-12-31</u> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntor    | 8 884             | 12 797            |
| Upplupna kostnader | 260 870           | 298 703           |
| Förutbetalda hyror | <u>126 948</u>    | <u>123 854</u>    |
| Summa              | <u>396 702</u>    | <u>435 354</u>    |

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-

Eksjö 2026-

Bitte Arréhn  
Ordförande

Pär Fransson

Ardian Imeri

Adnan Mehmeti

Filip Sjögren

Aleksandra Zivkovic

Min revisionsberättelse har avgivits 2026-

Raine Svensson  
Auktoriserad revisor

John Malmberg  
Revisor vald vid föreningsstämma