



Årsredovisning 2025

Brf Termiten 12 o 13



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Termiten 12 o 13 med säte i Linköping org.nr. 769628-9250 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-20.

Bostadsrättsföreningen bildades genom ombildning 2014 och lägenheterna gick över till föreningen den 7 juli 2015. Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1936 resp. 1948 på fastigheterna Termiten 12 och 13, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Hasselgränd 3 och Rönngatan 3.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Termiten 12	2015-07-07	1936
Termiten 13	2015-07-07	1948

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam via Söderberg och Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	895
4	garageplatser	0
3	p-platser	0
Totalt 23 objekt		895

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 11 st 2 rok, 2 st 3 rok, 1 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johan Millving	Ordförande	2023-09-07	
Jessica Fogelberg	Ledamot	2018-09-05	
Bo Ingvar Neregård	Ledamot	2023-06-02	
Stefan Larsson	Ledamot	2025-09-10	
Susanne Waern Selvin	Ledamot	2018-09-05	2025-09-10
Sara Nielsen	Ledamot	2020-12-01	2025-09-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter, som är valda fram till nästa föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av Jessica Fogelberg, Stefan Larsson, Johan Millving och Bo Neregård.

Revisorer har varit: Mikael Larsson vald av föreningen.

Valberedning har varit styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-15.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2026-01-01 är registrerad.

Värme och vatten ingår i årsavgiften. De boende har egna abonnemang på hushållselen.

Ingen kabeltv eller bredband ingår i årsavgiften.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under 2025 genomfördes målning av samtliga fönster samt närliggande plåtpartier. Dessutom byttes balkongerna på Rönngatan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Renovering av tvättstuga och torkrum på Hasselgränd. Uppdatering av stadgar.
2022	Ventilationsåtgärder - Nya fläktar med kontinuerlig drift i kök och badrum samt utbyte av spaltventiler. Montering av boxfläkt/kanalfläkt och kanalsystem i källarutrymmen. Utbyte av 2 stycken tvättmaskiner. Reparation, målning och montering av plank.
2021	Byte av vindskivor och vindskiveplåt på bostadshus och skjul Installation av fasadfläkt
2020	Montering av dörrstängare – hiss Cylinderbyte, enstaka dörrar
2019	Relining Utbyte av ytterdörrar och installation av kodlås Takmålning av skjul Utbyte av torktumlare
2018	Nedtagning av paraboler och antenner från tak Justering av plåtkåpor på tak Tvätt av fasad och taksprång Renovering av entré Byggnation av plank, trädäck och staket till källarlägenhet Ljussättning utvändigt Installation av vattenutkastare
2017	Utbyte av utrustning värmecentral Utbyte av stamregleringsventiler Utbyte av radiatorventiler Utbyte av tvättmaskin och torktumlare
2016	Målning invändigt i trapphus och återvinningsskjul Målning utvändigt av cykelförråd, staket och källarfönster Installation av torkskåp Byte av 22 stycken termostater
2015	Indragning av fiber Punktrenovering av plåt på tak Byte av 9 stycken termostater

Underhåll de närmaste åren: Takomläggning och renovering av skorsten (Rönngatan). Takrengöring och ev. takmålning (Hasselgränd). Utbyte av el-service (Rönngatan). Ventilationsåtgärder i lägenheter med höga radonvärden.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts genom självförvaltning av föreningens medlemmar.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Folksam via Söderberg och Partners. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har fiber via Usikts öppna nät.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	159	167	280	218	260
Skuldsättning, kr/kvm	8 972	9 031	9 102	9 166	9 229
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 972	9 031	9 102	9 166	9 229
Räntekänslighet, %	11	12	13	13	13
Energikostnad, kr/kvm	214	197	178	161	157
Årsavgifter, kr/kvm	795	757	728	713	700
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	812	763	717	694	685
Nettoomsättning, tkr	726	683	639	621	613
Resultat efter finansiella poster, tkr	-523	-240	82	-181	51
Soliditet, %	63	64	65	65	65

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ett stort underhållsarbete under året.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 159 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5% fr o m 2025-01-01 och med 10% fr o m 2026-01-01. Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	14 576 400	0	0	14 576 400
Upplåtelseavgifter, kr	1 929 734	0	0	1 929 734
Underhållsfond, kr	203 821	0	-80 851	122 970
S:a bundet eget kapital, kr	16 709 955	0	-80 851	16 629 104
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 382 963	-239 867	80 851	-1 541 978
Årets resultat, kr	-239 867	239 867	-522 912	-522 912
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 622 830	0	-442 061	-2 064 890
S:a eget kapital, kr	15 087 125	0	-522 912	14 564 214

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 451 000 kr samt ianspråktagande skett med 531 851 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 622 829
Årets resultat, kr	-522 912
Reservation till underhållsfond, kr	-451 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	531 851
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 064 890

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 064 890
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	726 483	683 035
Summa Rörelseintäkter		726 483	683 035
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-881 221	-632 714
Övriga externa kostnader	Not 4	-7 938	-22 917
Personalkostnader	Not 5	-50 066	-56 107
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-133 500	-133 500
Summa Rörelsekostnader		-1 072 726	-845 238
Rörelseresultat		-346 243	-162 204
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75 174	140 566
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 843	-218 229
Summa Finansiella poster		-176 669	-77 663
Resultat efter finansiella poster		-522 912	-239 867
Resultat före skatt		-522 912	-239 867
Årets resultat		-522 912	-239 867

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	18 726 214	18 859 714
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	1 838 084	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		20 564 298	18 859 714
Summa Anläggningstillgångar		20 564 298	18 859 714

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 485 521	1 111 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	20 718	27 966
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 506 239	1 139 714
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	3 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	3 500 000
Summa Omsättningstillgångar		2 506 239	4 639 714
Summa Tillgångar		23 070 537	23 499 428

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	16 506 134	16 506 134
Fond för yttre underhåll	122 970	203 821
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	16 629 104	16 709 955
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 541 978	-1 382 963
Årets resultat	-522 912	-239 867
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-2 064 890	-1 622 829
Summa Eget kapital	14 564 214	15 087 126

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 120	2 711 604
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	2 711 604
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	8 030 073	5 371 512
Leverantörsskulder	361 946	233 678
Skatteskulder	Not 132 368	2 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14111 936	92 736
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	8 506 323	5 700 698
Summa Skulder	8 506 323	8 412 302
Summa Eget kapital och skulder	23 070 537	23 499 428



Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-346 243	-162 204
-----------------	----------	----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	133 500	133 500
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	133 500	133 500
--	----------------	----------------

Erhållen ränta	82 642	142 598
----------------	--------	---------

Erlagd ränta	-240 076	-222 002
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-370 177	-108 108
---	-----------------	-----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-223	-2 645
--	------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	135 297	172 693
---	---------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	135 074	170 047
--	----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-235 103	61 940
---	-----------------	---------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 838 084	0
---	------------	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 838 084	0
---	-------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-53 043	-63 545
--	---------	---------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-53 043	-63 545
--	----------------	----------------

Årets kassaflöde	-2 126 230	-1 605
-------------------------	-------------------	---------------

Likvida medel vid årets början	4 611 747	4 613 352
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	2 485 517	4 611 747
-------------------------------------	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

120 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar

sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	711 240	677 376
	Hyror garage och parkeringsplatser	30 000	30 200
	Övriga primära intäkter	24 446	15 834
	Summa Bruttoomsättning	765 686	723 410
	Självförvaltning	-39 203	-40 375
	Summa	-39 203	-40 375
	Summa Nettoomsättning	726 483	683 035

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-65 220	-65 306
	Reparationer	-10 824	-46 458
	Planerat underhåll	-531 851	-255 690
	Försäkringsskador	0	-3 897
	El	-26 274	-24 346
	Uppvärmning	-127 844	-114 450
	Vatten	-37 738	-37 745
	Sophämtning	-16 877	-18 197
	Fastighetsförsäkring	-35 370	-33 287
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-29 224	-27 780
	Övriga driftkostnader	0	-5 558
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-881 221	-632 714
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-85	-8 893
	Administrationskostnader	-1 433	-2 578
	Medlemsavgifter	-4 390	-4 390
	Föreningsverksamhet	-1 131	-5 216
	Övriga förvaltningskostnader	-900	-1 840
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-7 938	-22 917
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-36 000	-41 000
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Sociala avgifter	-11 566	-12 607
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-50 066	-56 107

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-133 500	-133 500
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-133 500	-133 500

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 577 019	15 577 019
Ingående anskaffningsvärde mark	4 548 895	4 548 895
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	20 125 914	20 125 914

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-1 266 200	-1 132 700
Årets avskrivningar	-133 500	-133 500
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 399 700	-1 266 200
<i>Utgående redovisat värde</i>	18 726 214	18 859 714

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 633 000	8 576 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	109 000	110 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	3 105 000	3 312 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	55 000	60 000
<i>Summa</i>	12 902 000	12 058 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 573 000	8 573 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	8 573 000	8 573 000

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Pågående projekt, balkonger	1 838 084	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 838 084	0

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 485 517

1 111 747

Övriga fordringar

4

1

*Summa Övriga fordringar***1 485 521****1 111 748**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

1 875

9 343

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

18 843

18 623

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***20 718****27 966**

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

1 000 000

3 500 000

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***1 000 000****3 500 000**

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,72%	2026-03-30	1 682 232	8 876
Stadshypotek	2,72%	2026-03-30	1 025 604	5 412
Stadshypotek	2,62%	2026-01-02	2 610 633	28 148
Stadshypotek	4,50%	2026-06-30	2 711 604	14 072
			8 030 073	56 508

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

8 030 073

Kortfristig del

8 030 073

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

56 508

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

226 032

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,29%

Finns swap-avtal

Nej

Not 13	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	2 368	2 772
	<i>Summa Skatteskulder</i>	2 368	2 772
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	66 893	59 460
	Upplupna räntekostnader	45 043	33 276
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	111 936	92 736

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen: Linköping 2026-03-24

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till årsmötet i [Bostadsrättsföreningen Termiten 12 o 13]

Organisationsnummer [769628-9250]

Rapport om årsredovisningen

Jag Mikael Larsson (föreningsvald lekmannarevisor) har granskat årsredovisningen för
[Termiten 12 o 13]

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

**Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för
Mitt uttalanden.**

Uttalanden

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 [31 december 2025] och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

Att årets resultat på -522 912 kr tillstyrks

Att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

[Linköping 2026-03-13]



[Mikael Larsson] Lekmannarevisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Termiten 12 o 13 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557573719750**

Johan Millving

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 18:23:09



Bo Ingvar Neregård

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 18:51:52



Stefan Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 20:41:59



Jessica Fogelberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 15:14:34



Mikael Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 11:17:36



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Termiten 12 o 13 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574156099**

Mikael Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 10:14:11



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.