

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trasten 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i fastigheten nr 10 i kvarteret Trasten med adress 38, 40, 42 vid Skepparegatan i Norrköping åt medlemmarna upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till
Ulrika Boge	Ordförande	
Maggis Wall Bäcklund	Sekreterare	Avgick 20250702
Roger Nilsson Hallén	Vice ordförande	Avgick 20250625
Ahmed Enuwz	Ledamot	
Martina Grissler	Ledamot	
Ivan Baric	Suppleant	
Maria Lyrehag	Suppleant	

Styrelsen har haft extra föreningsstämma den 27 augusti 2025 (fyllnadsval av ordinarie ledamöter) och därpå har följande konstituerande sammanträde den 3 september 2025 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Ordförande	Ulrika Boge
Sekreterare	Martina Grissler
Vice ordförande	Ahmed Enwuz
Ledamot	Carl Magnus Berglund
Ledamot	Kjell Baric

Styrelesuppleanter

Suppleant	Ivan Baric
Suppleant	Maria Lyrehag

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå	Roll	Vald till
Johannes Karlsson (auktoriserad)	Ernst & Young AB	extern revisor	
Tamara Guri (avgick 20251130)		föreningsrevisor	

Revisorssuppleanter

Namn	Roll	Vald till
Sylva Bjurhamn Hedell	föreningsrevisor	

Valberedning

Namn	Roll	Vald till
Ragnar Boge	Sammanställande	
Elisabeth Eriksson		
Andreas Backström		

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Trasten 10, Norrköping
Adress:	Skepparegatan 38, 40 & 42
Byggår:	1959-1960
Taxeringsvärde:	90 695 000 kr, varav byggnadsvärde 62 211 000 kr
Boyta:	5 310 m ²
Lokalyta:	258 m ²
Fastighetens areal:	1 251 m ²

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och äger sin tomt.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-10-25

Underhållsplan

Föreningen har sedan 2018 en detaljerad underhållsplan, som uppdateras årligen inför budgetmöte.

Gemensamhetslokaler

I fastigheten finns följande gemensamhetslokaler för medlemmarnas nyttjande: föreningslokal, bastu, hobbyrum, gym, övernattningsrum och cykelrum.

Lokaluthyrning

- Nyboms Engeneering AB
- BGA Videoproduktion AB

Förrådsuthyrning

Två tidigare soprum i källargången har omvandlats till förråd, som kan hyras av medlemmar.

Bostäder och lokaler

Lägenhetsfördelning

1 rum och kokvrå	21 st
1 rum och kök	7 st
2 rum och kök	30 st
3 rum och kök	17 st
4 rum och kök	7 st
5 rum och kök	8 st
Lokaler	2 st

Antal medlemmar 119 st

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Estate Concierge AB

Teknisk förvaltning

Föreningen har förlängt avtalet med HSB Östra om fastighetsskötsel och Jourberedskap t.o.m. 2026-06-30.

Avtal

El- och elupphandlingsavtal

Från 1/1-2024 31/12-2028 är föreningen ansluten till HSB Östras avtal med E.ON.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam via Söderberg & Partners/Bostadsrätterna. I försäkringen ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg. Dessutom har föreningen avtal med Anticimex om trygghetspaket för flerfamiljshus.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut av föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt en av styrelsen framtagna underhållsplan.

Årsavgiften uppgår till 676 kr/m² boyta per år.

Föreningens fastighetslån - Stadshypotek

Belåningsgraden i slutet av 2024 hamnade på 647 kr/m² boyta, där en belåning /m² under 5 000 kr anses vara bra. Stadseenlig besikting av fastigheten har utförts i oktober och löpande under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifter, avtal, bankkonton, försäkringar och elstöd

- Årsavgiften höjs med 3 % från 2025-01-01.
 - Estate Concierge AB är fortsatt ekonomisk förvaltare t.o.m. 2026-12-31.
 - Avtalet för fastighetsskötsel med HSB Östra har förlängts t.o.m. 2026-06-30.
 - Fastighetsförsäkring har tecknats med Folksam t.o.m. 2026-04-30, där premien har höjts till 137 357 kr och självrisken vid vattenskador har sänkts till ett prisbasbelopp vilket motsvarar 58 800 (2025).
 - Elpriset sänks från kvartal 3 till 1,80 kr/kWh.
- Staddeenlig besiktning av fastigheten har utförts i oktober och löpande under året.

Trygghetsskapande åtgärder

- Brandskydds rond med Trygghetspartner. Samtliga brandsläckare, rökluckor, utrymningsskyltar och stigarledningar samt stigarledningar kontrollerades. Trasig vev i röklucka har bytts ut.
- Kameraövervakning har installerats i miljörummet
- Anticimex har i början av april inspekterat samtliga lägenheter genom fuktmätning och varje medlem har erhållit ett protokoll, i vissa fall innehållande anvisningar om åtgärder som skall vidtas. Medlemmarna har av styrelsen uppmanats att rätta till de fel som Anticimex hade upptäckt.

Vattenskador

Altanerna i uppgång 38 och 42 har nu fått en ny inglasning, då den tidigare inglasningen var felmonterad. Detta har gjort att regnvatten runnit in, tagit sig igenom sprickor i golvet och ner till underliggande ettor. Det har orsakat stora kostnader för föreningen eftersom försäkringsbolaget inte gav ersättning med hänvisning till eftersatt underhåll. Inglasningen av altanerna kostade totalt 199 375 kr och renoveringen av ettorna gick på 155 866 kr.

Vattenskador har uppstått i flera andra lägenheter. Några av dem har orsakats av medlemmen, vilket innebär att föreningen nu begär skadestånd från medlemmen gällande föreningens utlägg för återställande fram till ytskikt.

Det är viktigt att alla har en hemförsäkring, där återopande av ansvarsmomentet kan göra att medlemmen får hjälp av sitt försäkringsbolag att betala skadeståndskravet.

Övrigt

Styrelsearbetet har sedan sommaren påverkats med anledning av avhopp. Sjukdom och personliga omständigheter har belastat den övriga styrelsen på ett påtagligt sätt. Detta under en period som innefattat stora utmaningar i förvaltningen av fastigheten. Behovet av att ingå avtal om en total extern förvaltning har blivit alltmer angeläget.

Extra föreningsstämma 27/8 för fyllnadsval av två ledamöter, som avgick i början av juli.

Ordningsreglerna har uppdaterats gällande rutiner vid nyckelöverlämning i samband med överlåtelse av bostadsrätt samt information om vad som gäller om medlem själv beställer spolning vid avloppsstopp utan att först kontakta styrelsen.

Skadegörelse och oro orsakad av missbrukande medlem i kombination med obetalda avgifter ledde till avhysning och tvångsförsäljning via Kronofogden.

Kodbyte i alla entréer.

Tak och gesimsrännor har åtgärdats under hösten. Gesimsrännorna har rensats och lagats på några ställen.

Taket har fått vajrar och stegar, som krävdes ur arbetarskyddssynpunkt inför blästring och målning av

nedre taket. Nedre taket är nu målat i två lager. Kostnad för åtgärderna ca 450 000 kr.

Dagvattenledningen som går uppifrån takbrunn på nedre tak mot Prästgatan, ner genom huset mot gymmet i källaren, har relinats. Kostnad 115 000 kr.

Husfasaden har från skylift åtgärdats på vissa ställen av murare, eftersom löst tegel på hög höjd upptäckts i samband med rensningen av gesimsrännorna. Detta kunde utgöra fara för gående på trottoaren. Kostnad 38 000 kr. Styrelsen uppmanas att varje vår med kikare kontrollera fasaden högst upp.

Tvättstugor och torkrum har gått igenom den årliga servicekontrollen. Elbyrån kan inte se att det ännu är läge att byta ut någon maskin. De noterade att medlemmarna verkar vara aktsamma om utrustningen.

Garageplatser i Trasten 9 sägs upp till 31/3 2026 på grund av totalrenovering av hela fastigheten.

Hyreshöjning aviseras.

Villkorsändring lån 30/12 Lånet minskas ner till 1 000 000 efter amortering med 827 392 kr.

Utbildning

Styrelsen har under hösten besökt Fastighetsmässan 2025 på Louis De Geer, föreläsningar och möten med entreprenörer.

Överlåtelse

-Uppgång 38: Lgh 5:11

-Uppgång 40: Lgh 5:8, 6:5, 7:7

-Uppgång 42: Lgh 1:2, 1:3, 5:2, 5:3, 5:4, 8:2

Andrahandsuthyrningar

Policyn för andrahandsuthyrning har reviderats och antagits av styrelsen 250312.

Under året har xx lägenheter varit uthyrda i andra hand, varav xx har upphört. I dagsläget är det xx lägenheter som är uthyrda i andra hand. Jag kan skriva in antal.

Föreningen har tagit ut en administrativ avgift på 10% av prisbasbeloppet/år.

Övernattningsrum Holken och föreningslokal Trasteriet

Övernattningsrummet, Holken, har varit uthyrd 44 nätter under 2025. Martina Grissler och Ulrika Boge har varit ansvariga för uthyrningen av rummet.

Föreningslokalen, Trasteriet, har varit bokad vid 10 betalda tillfällen under året. Martina Grissler och Maria Lyrehag har varit ansvariga.

Gym Flax

Det är 43 personer som har behörighet till gymmet, spridda till 31 lägenheter. Avgift 25 kr per person/månad.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerat underhållsarbete

-Höjd lägenhetsavgift med 5% från 1 jan 2026

-Oförändrat elpris 1,80 kr/kWh inkl moms.

-Möten med olika förvaltningsföretag inför anbudsförfrågan teknisk/ekonomisk förvaltning.

-Byte av del av avloppsrör i matkällare 38

-När utetemperaturen tillåter ska Thaibutikens takrännor rensas och taksäkerhet installeras.

-Tvångsförsäljning av ytterligare en lägenhet kommer att ske under våren.

-Golv och väggar i altanerna 38 & 42 planeras att fräschas upp inför sommaren.

-Uppföljning av att medlemmar åtgärdat de fel som påpekades av Anticimex.

Medlemsinformation

Under året har 1 nummer av medlemsbladet utkommit. Ett antal kortare informationsblad har delats ut.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 962	3 885	3 841	3 568	3 444
Resultat efter finansiella poster	77	819	770	228	420
Soliditet (%)	58,6	54,1	49,7	45,1	34,5
Balansomslutning	10 839	11 594	10 970	10 397	12 906
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	237	232	244	0	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	676	662	660	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,7	88,7	86,6	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	617	788	818	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	647	826	858	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	237	223	189	0	0
Räntekänslighet (%)	0,9	1,2	1,3	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Med anledning av nya krav för nyckeltal i bostadsrättsföreningar från räkenskapsåret 2023 lämnas jämförelseår för dessa nyckeltal tomt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	547 060	144 000	2 782 158	1 982 620	818 930	6 274 768
Disposition av föregående års resultat:				818 930	-818 930	0
Fondavsättning			422 000	-422 000		0
Ianspråkstagande av fond			-338 071	338 071		0
Årets resultat					77 256	77 256
Belopp vid årets utgång	547 060	144 000	2 866 087	2 717 621	77 256	6 352 024

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 717 621
årets vinst	77 256
	2 794 877

disponeras så att	
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	422 000
i ny räkning överföres	2 372 877
	2 794 877

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 961 652	3 885 056
Övriga intäkter	3	170 343	79 711
		4 131 995	3 964 767
Rörelsens kostnader			
Övriga kostnader	4	-3 353 200	-2 443 715
Personalkostnader	5	-219 575	-228 908
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-429 044	-437 380
		-4 001 819	-3 110 003
Rörelseresultat		130 176	854 764
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 035	109 948
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 955	-145 782
		-52 920	-35 834
Resultat efter finansiella poster		77 256	818 930
Resultat före skatt		77 256	818 930
Årets resultat		77 256	818 930

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	6 243 875	6 173 944
Inventarier, verktyg och installationer	7	931 460	1 032 786
		7 175 335	7 206 730
Summa anläggningstillgångar		7 175 335	7 206 730
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		190 608	43 609
Övriga fordringar		100	2 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		150 159	107 866
		340 867	153 916
Kassa och bank	8	3 322 701	4 233 838
Summa omsättningstillgångar		3 663 568	4 387 754
SUMMA TILLGÅNGAR		10 838 903	11 594 484

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		547 060	547 060
Reservfond		144 000	144 000
Fond för yttre underhåll		2 866 087	2 782 158
		3 557 147	3 473 218
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 717 621	1 982 620
Årets resultat		77 256	818 930
		2 794 877	2 801 550
Summa eget kapital		6 352 024	6 274 768
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	1 433 220	957 968
Summa långfristiga skulder		1 433 220	957 968
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	2 000 006	3 428 764
Leverantörsskulder		291 920	193 067
Aktuella skatteskulder		4 504	11 112
Övriga skulder		989	3 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		756 240	725 756
Summa kortfristiga skulder		3 053 659	4 361 748
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 838 903	11 594 484

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		77 256	818 930
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10	429 044	437 380
Betald skatt		-6 608	3 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		499 692	1 260 000
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-146 999	-21 704
Förändring av kortfristiga fordringar		-38 964	78 944
Förändring av leverantörsskulder		98 853	26 773
Förändring av kortfristiga skulder		2 027 442	-64 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 440 024	1 279 337
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-195 882
Investering i materiella anläggningstillgångar		-397 649	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-397 649	-195 882
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-2 953 512	-168 152
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 953 512	-168 152
Årets kassaflöde		-911 137	915 303
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 233 838	3 318 535
Likvida medel vid årets slut		3 322 701	4 233 838

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Fond för underhåll

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

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprinciper tillämpas, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme	100
Stomkomplettering	100
Värme/sanitet	50
El	40
Inre ytskikt	15
Fasad	50
Fönster	50
Köksinredning	30
Yttertak	40
Styr- och regler	15
Badrum	40
Övrigt	50
Installation IMD	20
Inventarier	5
Stambyte	40
Låssystem	20
Solceller	15
Vajrar och stegar tak	30
Inglasning av altan	50

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den

gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Årsavgifter	-3 201 096	-3 107 956
Lokalhyror	-17 520	-15 000
Momspliktiga lokaler	-244 764	-238 314
Eldebitering moms*	-390 130	-415 647
Bredband	-108 000	-108 000
Öres- och kronutjämning	-142	-139
	-3 961 652	-3 885 056

*Belopp exklusive moms enligt redovisningskrav på individuell mätning och debitering (IMD).

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, avfallshantering, grundutbud för TV samt kollektivt bostadsrättstillägg. Även bredband samt el efter faktisk förbrukning ingår i föreningens årsavgifter vilka specificeras separat.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
	-12 013	-665
Avgift för andrahandsuthyrning brf	-16 897	-15 135
Försäkringsersättningar	-15 108	-16 042
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-15 299	-24 645
Övriga intäkter från inkasso m.fl.	-111 026	-23 224
	-170 343	-79 711

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2025	2024
El*	375 192	395 530
Värme	737 512	717 084
Vatten och avlopp	207 152	177 597
Renhållning	95 319	96 783
Snöröjning	18 997	14 987
Fastighetsskötsel HSB	108 695	104 523
HSB Fastighetsskötsel rörlig	9 972	28 991
Försäkringsskada	277 241	19 453
Reparation och underhåll**	400 823	117 272
Övriga driftskostnader	10 680	5 253
Hisskostnader	25 269	30 035
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	158 162	163 440
Fastighetsförsäkring	111 619	105 702
Serviceavtal	47 192	54 127
Gem. TV och Bredband Tele2	162 005	162 908
Bredbandskostnader Telenor	0	3 684
Förbrukningsinventarier	3 645	14 311
Programvaror	4 606	4 035
Planerat underhåll	338 071	0
Kontorsmaterial	21 156	4 038
Föreningsstämma	0	4 610
Övriga föreningskostnader***	25 023	12 925
Administrationskostnader	84 883	85 094
Extern revisionskostnad	26 049	35 191
Bankkostnader	13 936	4 933
Övriga externa tjänster	32 006	28 212
Vidarefakturering pantsättningsavgifter/överlåtelse	16 433	23 179
Advokat- och rättegångskostnader	27 811	28 600
Inkasso och KFM-avgifter	13 751	1 219
	3 353 200	2 443 716

*Belopp delvis exklusive moms enligt redovisningskrav på individuell mätning och debitering (IMD).

**Sedvanliga reparationer och underhåll i fastigheten

***Medlemskap Bostadsrätterna, tidningar Borätt, avgifter Bolagsverket, m.m.

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Arvoden och ersättningar samt sociala kostnader, inkl pensionskostnader		
Styrelsearvode	170 000	170 000
Övriga arvoden	14 975	13 300
	184 975	183 300
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	34 600	45 608
	34 600	45 608
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	219 575	228 908

Bolaget har inga anställda, endast arvoderade styrelseledamöter.

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 448 618	15 265 881
Inköp	397 649	195 882
Försäljningar/utrangeringar	0	-13 145
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 846 267	15 448 618
Ingående avskrivningar	-9 774 674	-9 464 561
Försäljningar/utrangeringar	0	13 145
Årets avskrivningar	-327 718	-323 258
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 102 392	-9 774 674
Utgående redovisat värde	5 743 875	5 673 944
Bokfört värde byggnader	5 743 875	5 673 944
Bokfört värde mark	500 000	500 000
	6 243 875	6 173 944

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 614 523	1 614 523
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 614 523	1 614 523
Ingående avskrivningar	-581 738	-467 616
Årets avskrivningar	-101 326	-114 122
Utgående ackumulerade avskrivningar	-683 064	-581 738
Utgående redovisat värde	931 459	1 032 785

Not 8 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken (företagskonto)	479 756	852 408
SBAB (sparkonto)	2 826 021	1 381 429
SBAB Placeringskonto 3 mån (sparkonto)	0	2 000 000
Handelsbanken (sparkonto)	16 924	0
	3 322 701	4 233 837

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	2,79	2026-03-30	1 000 000	1 827 392
Stadshypotek AB	3,99	2026-06-30	1 000 006	1 126 120
Stadshypotek AB	3,45	2029-10-30	1 433 220	1 433 220
			3 433 226	4 386 732
Kortfristig del av långfristig skuld			2 000 006	1 995 544

Två av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen och dessa lån klassificeras därför som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala lånet inom 12 månader.

Not 10 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	429 044	437 380
	429 044	437 380

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	9 328 000	9 328 000
	9 328 000	9 328 000

Signaturer

Årsredovisningen beslutades 2026-02-25

Norrköping

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ulrika Boge
Ordförande

Ahmed Enuwz

Martina Grissler

Carl Magnus Berglund

Kjell Baric

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Johannes Karlsson
Auktoriserad revisor