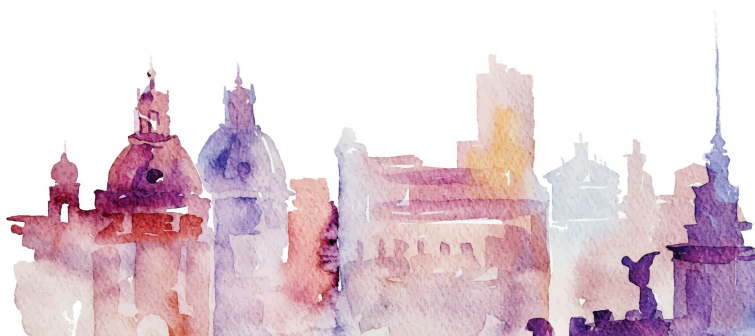


Bostadsrättsföreningen Elddonet 12

Org.nr: 769629-3625

Årsredovisning 2025 / 2026

Räkenskapsåret 20250701 - 20260630



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Elddonet 12, organisationsnummer 769629-3625, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30. 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.

Vår förening är belägen centralt och har lokaler i gatuplan samt några kvarvarande hyresrätter. Detta innebär att vi bedriver en så kallad blandad verksamhet. För att en bostadsrättsförening ska klassificeras som äkta krävs att minst 60 % av verksamheten används för medlemmarnas bostäder. Vid beräkning av denna andel används i huvudsak fastighetstaxeringen som underlag. Styrelsen följer kontinuerligt upp verksamhetsandelen och kan konstatera att föreningen, med liten marginal, uppfyller kraven för att räknas som en äkta bostadsrättsförening.

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

Föreningens säte är i Linköping.

Beskattnings

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 Pettersson
Ledamot	Eva Hagman
Ledamot	Håkan Wahlström
Ledamot	Hanna Rolfsdotter Olofsson
Ledamot	Simon Walfridsson
Ledamot	Peter Mellqvist
Suppleant	Ella Stenggaard
Suppleant	Roy Karlsson
Suppleant	Sanna Lindblad

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit förutom styrelsen i sin helhet, två ledamöter eller en ledamot och en suppleant i förening.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-11-17.
På stämman deltog 20 medlemmar.

Revisor

Extern 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.

Fastighetens ytor fördelar sig på: bostadsrätt 3 305 kvm, hyresrätt 340 kvm och lokaler 1 250 kvm. Summa yta för bostäder och lokaler är 4 895 kvm.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt		Lokaler upplåtna med hyresrätt	
	Antal		Antal
1 kokvrå	29		13
1 rok	2		
2 rok	21		
3 rok	7		
4 rok	4	Garage och P-platser	
Summa	63		Antal platser
			27
Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt			
	Antal		
1 kokvrå	1		
2 rok	3		
3 rok	2		
Summa	6		

Föreningen har totalt 27 parkeringsplatser. Av dessa hyrs 13 av boende, 13 av lokalhyresgäster samt 1 reserverad för förvaltare/hantverkare.

Föreningen har 9 lokalhyresgäster och inga outhyrda lokaler. Förutom de 9 lokalerna på markplanet så ingår 8 källarlokal i hyreskontrakten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

REDOVISNINGSKOMMENTARER

Föreningen upprättar årsredovisningen enligt K2-regelverket för sista gången. Från och med nästa räkenskapsår kommer årsredovisningen att upprättas enligt K3.

Intäkter

Årsavgifterna har sedan föreningen bildats successivt anpassats till räntekostnader, det allmänna kostnadsläget och inflationen. Vi har inga vakanta lokaler och intäkterna från lokalhyresgästerna har ökat till följd av indexreglerade hyresavtal, och även bostadshyrorna har justerats enligt träffade hyresöverenskommelser. Övriga intäkter och kassaflödet har även påverkats positivt genom en retroaktiv återbetalning av avdragsgill ingående moms med drygt 553 tkr för perioden 2019-2024 och drygt 83 tkr för 2025.

Kostnader

Kostnadsnivån har fortsatt påverkats av inflationen, samtidigt som räntekostnaderna detta år har minskat väsentligt jämfört med de högsta nivåerna under hösten 2023. Även underhållskostnaderna har varit lägre i år än ett normalår.

Årets resultat

Sammantaget har ökade intäkter, lägre kostnader bidragit till ett positivt resultat för verksamhetsåret. Årets redovisade resultat visar mycket glädjande ett positivt redovisat resultat på 518 tkr.

Kassaflöde

Det kassaflöde som verksamheten genererar uppgår till cirka 1 873 tkr.

Föreningen har amorterat 1 450 tkr vilket har minskat kassaflödet, men det genererade kassaflödet är nästan 256 tkr trots amorteringar, uttag ur inre reparationsfond och investeringar.

Kommentar till årets resultat

Retroaktiv återbetalning av moms har bidragit årets resultat. Trots avskrivningar på byggnadernas anskaffningsvärde så redovisar föreningen en vinst på ca 518 tkr. Kassaflödet är nästan 256 tkr efter amorteringar, uttag ur inre fond och investeringar. Föreningens ekonomi bedöms främst utifrån kassaflödet, det vill säga de verkliga in- och utbetalningarna såsom avgifter, driftkostnader, räntor, amorteringar och underhåll. Skillnaden mellan redovisningsreglerna K2 och K3 gäller främst hur avskrivningarna beräknas och hur resultatet presenteras i årsredovisningen. Val av regelverk påverkar inte föreningens faktiska ekonomi eller kassaflöde.

Föreningens lån

Föreningen har under året amorterat 1 450 tkr avseende våra lån från SEB. Under året har även lånevillkor/räntor omförhandlats. Styrelsen följer löpande föreningens räntebindning och framtida refinansieringsbehov. Mellan oktober 2015 och oktober 2025 har konsumentprisindex ökat med cirka 33 procent, vilket innebär att penningvärdet har minskat i motsvarande grad. Detta medför att föreningens lån, utöver genomförda amorteringar, även har minskat i reala termer. Med reala termer avses att skuldernas värde minskar i förhållande till den allmänna prisnivån, eftersom lånen återbetalas med pengar som över tid har ett lägre penningvärde.

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 (2026-2027). Kvarvarande kontraktstid varierar, men om uppsägning ej sker förlängs kontraktet med tre år för samtliga kontrakt.

Upplåtelser

Under året har inga upplåtelser gjorts. Föreningen har sex kvarvarande hyresrätter som enligt föreningens långsiktiga plan kan upplåtas med bostadsrätt 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 upplåtelser föreningens långsiktiga lån med minst insatsbeloppen.

Föreningsstämma och styrelsemöten

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 17 november 2025 på Citat Vin & Mat (föreningens restauranglokal). Närvarande på stämman var 20 medlemmar, representerande 15 lägenheter. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten.

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 förening använder.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	109	63 bostadsrätter
Tillkommande medlemmar under året	12	
Avgående medlemmar under året	10	
Under året har 9 överlåtelser skett.		111 medlemmar vid räkenskapsårets slut
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	111	

Flerårsöversikt

	2025/2026	2024/2025	2023/2024	2022/2023
Nettoomsättning, tkr	6 063	6 017	5 350	4 832
Resultat efter finansiella poster, tkr	518	- 1 417	- 1 949	- 962
Soliditet ¹ , %	53	52	53	53
Balansomslutning, tkr	150 192	151 070	152 934	153 179
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	790	790	746	685
Skuldsättning / kvm	14 073	14 367	14 393	14 393
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	20 983	21 422	21 422	
Sparande / kvm	249	95	9	
Räntekänslighet	27	27	28	
Energikostnad / kvm	215	211	200	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	38	43	44	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet Eget kapital/Totala tillgångar x100

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.

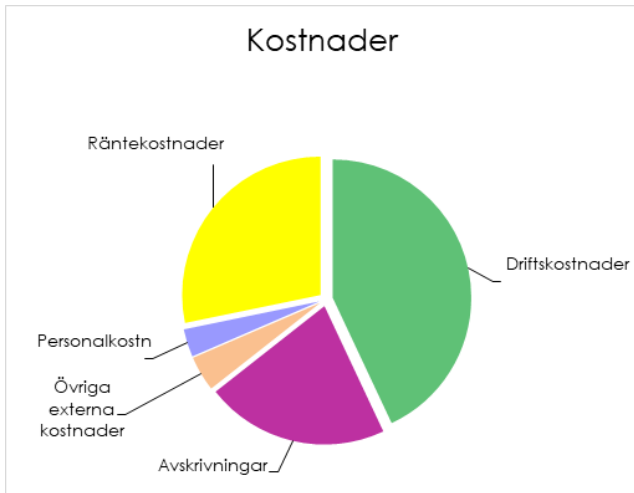
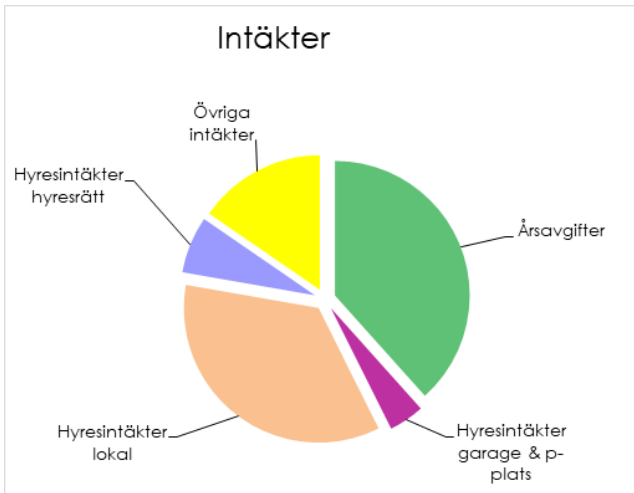
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

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.



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	86 942 329	3 156 291	1 630 639	- 11 311 596	- 1 416 855
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll					
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-543 612	543 612	
Balanseras i ny räkning				- 1 416 855	1 416 855
Årets resultat					518 416
Belopp vid årets utgång	86 942 329	3 156 291	1 087 027	- 12 184 839	518 416

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 12 184 839
Årets resultat	518 416
Totalt	- 11 666 423

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	- 11 666 423
Totalt	- 11 666 423

Underhållsfond

Föreningen avsatte vid bildandet en yttre underhållsfond på ca 11 mkr. Samtidigt uppskattades nödvändigt underhåll inom 10 år till ca 10 mkr. Detta underhåll är utfört.

Vid ingången av räkenskapsåret uppgick den yttre underhållsfonden till 1 087 027 kr och lämnas oförändrad under räkenskapsåret. I samband med övergången till redovisning enligt K3 föreslår styrelsen att den yttre underhållsfonden avvecklas. Kvarvarande belopp i fonden hanteras genom ianspråktagande vid framtida större underhållsåtgärder i enlighet med föreningens stadgar och gällande redovisningsregler, till dess att fonden är fullt ianspråktagen och uppgår till 0 kr.

Underhållsplan

Under året har föreningen genomfört flera underhållsåtgärder. Åtgärderna har genomförts inom ramen för föreningens underhållsplan och har syftat till att säkerställa fastigheternas funktion och långsiktiga värde.

Underhållsplanen har också förslag på åtgärder kommande år. Underhållsplanen används dessutom för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör reserveras till underhåll. Vår underhållsplan visar på en årlig kostnad på ca 1 100 tkr. Uppräkning av priser görs enligt inflationen KPI.

Investeringar, underhåll och reparationer

Utfört under räkenskapsåret 2025 - 2026 Årets underhållskostnader har varit lägre än föreningens årliga utrymme för underhåll. Åtgärderna har därför kunnat finansieras med föreningens befintliga medel, samtidigt som föreningen har amorterat 1 450 tkr på sina långfristiga lån.

Planerat underhåll och kommande åtgärder

Under kommande år planeras flera större underhållsåtgärder. Eftersom kostnaden för dessa åtgärder överstiger föreningens normala årliga utrymme för underhåll har styrelsen, i samråd med banken, förberett finansiering genom nya lån om cirka 2 mkr. Finansieringen gör det möjligt att genomföra åtgärderna utan att hela kostnaden behöver belasta föreningens löpande ekonomi under ett enskilt år.

A3 N40 Hantering fuktgenomslag och målning källare 2026. Fasadrenovering och målning takkupor och plåtdetaljer 2026-2027.

N38 Målning fönster 2026. Fasadrenovering och målning takkupor och plåtdetaljer 2027-2028.

N40 Hiss. Byte linjeskapare för nödtelefon 2026.

Resultaträkning

	Not	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	6 062 704	6 016 572
Övriga rörelseintäkter	2	727 281	101 676
Summa rörelseintäkter		6 789 985	6 118 248
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-2 703 577	-3 758 482
Övriga externa kostnader	4	-258 559	-243 359
Personalkostnader	5	-204 765	-190 893
Avskrivningar		-1 344 186	-1 342 404
Summa rörelsekostnader		-4 511 087	-5 535 138
RÖRELSERESULTAT		2 278 898	583 110
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66 588	75 125
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 827 070	-2 075 090
Summa finansiella poster		-1 760 482	-1 999 965
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		518 416	-1 416 855
RESULTAT FÖRE SKATT		518 416	-1 416 855
ÅRETS RESULTAT		518 416	-1 416 855

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2026-06-30	2025-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	147 526 148	148 868 552
Inventarier, verktyg och installationer	7	105 136	0
Summa materiella anläggningstillgångar		147 631 284	148 868 552
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		147 631 284	148 868 552
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 500	5 980
Övriga fordringar	8	157 705	54 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	72 408	69 105
Summa kortfristiga fordringar		232 613	129 450
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 328 175	2 072 440
Summa kassa och bank		2 328 175	2 072 440
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 560 788	2 201 890
SUMMA TILLGÅNGAR		150 192 072	151 070 442



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 098 620	90 098 620
Fond för yttre underhåll		1 087 027	1 630 639
Summa bundet eget kapital		91 185 647	91 729 259
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 184 839	-11 311 596
Årets resultat		518 416	-1 416 855
Summa fritt eget kapital		-11 666 423	-12 728 451
SUMMA EGET KAPITAL		79 519 224	79 000 808
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10 , 11	26 000 000	38 000 000
Summa långfristiga skulder		26 000 000	38 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10 , 11	43 350 000	32 800 000
Leverantörsskulder		293 795	164 517
Skatteskulder		0	6 622
Övriga skulder		377 472	463 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	651 581	634 847
Summa kortfristiga skulder		44 672 848	34 069 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 192 072	151 070 442

Kassaflödesanalys

	Not	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		518 416	-1 416 855
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m. m			
-Avskrivningar		1 344 186	1 342 404
Betald skatt		-6 622	-22 382
Summa		1 855 980	-96 833
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 855 980	-96 833
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-103 163	7 595
Förändring av kortfristiga skulder		119 837	-423 835
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 872 654	-513 073
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Anskaffning Torktumlare		-106 918	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-106 918	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Uttag inre fond		-60 000	0
Amortering av skuld		-1 450 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 510 000	0
Årets kassaflöde		255 736	-513 073
Likvida medel vid årets början		2 072 440	2 585 512
Likvida medel vid årets slut		2 328 176	2 072 440



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 i en så kallad bolagspaketering. Förvärvet redovisades enligt RedR 6 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

Under tidigare år har föreningen genomfört ett omfattande underhåll och flera större investeringar i fastigheterna. Åtgärderna har huvudsakligen finansierats genom långfristiga lån som tagits upp för ändamålet. Samtidigt har föreningens löpande driftnetto, tillsammans med likviditet som tillförts föreningen genom upplåtelser av hyresrätter med bostadsrätt, gjort det möjligt att amortera på de långfristiga lånen. Föreningen har därmed kunnat genomföra betydande underhållsåtgärder samtidigt som den långfristiga skuldsättningen successivt har minskat.

Nedan redovisas de större underhålls- och investeringsåtgärder som genomförts under tidigare år.

Underhåll 2016 - 2025 i hus Apotekaregatan 3 och Nygatan 40

- Målning och renovering fönster
- Totalrenovering Hiss
- Värme, byte av avstängningar och radiatorventiler
- Målning fönster och balkonger
- Stambyte med renovering av 25 badrum
- Byte fastighetsel
- Totalrenovering balkonger
- Målning fönster
- Underhåll lokal Trafikskola
- Nytt digitalt system för bokning av tvättstuga
- Underhåll byte FTX-fläkt tandläkarmottagning
- Renovering trapphus, vindsvåning
- Byte entréport
- Renovering av franska balkonger
- Underhåll lokal, klädbutik
- Underhåll tvättstuga

Underhåll 2016 - 2025 i hus Nygatan 38

- Totalrenovering Hiss
- Byte entréport
- Byte 2 st ventilationsfläktar för lägenheter
- Byte 1 st FTX-fläkt och 1 st köksfläkt för restaurang
- Driftsatt postboxar
- Gården, Upprustning innergården
- Brevinkasten på har satts igen.
- Plåtarbeten på balkonger
- Nytt digitalt system för bokning av tvättstuga
- Invändigt underhåll i trafikskolans lokal
- Renovering franska balkonger
- Renovering av etableringsrum/styrelserum pga avloppslukt.
- Restauranglokal, investering
- Restauranglokal, underhåll, golv mm
- Vattenskada, vind, en lokal och en lägenhet
- Underhåll tvättstuga
- Garnbutik, underhåll, golv mm

Underhåll 2016 - 2025 i hus Hospitalstorget 3 och Nygatan 36

- Byte golv i butik
- Byte elcentral för att klara installation av laddplatser.
- Nya laddplatser för trafikskolan (finansierad av trafikskolan)
- Målning fönster
- Ombyggnad lokal till lägenhet med bostadsrätt

Not 1. Nettoomsättning

	2025/2026	2024/2025
Årsavgifter bostäder	2 611 368	2 611 368
Hysesintäkter bostäder	465 756	452 321
Hysesintäkter lokaler	2 276 269	2 251 253
Fastighetsskatt	131 013	169 676
Hysesintäkter förråd	12 356	10 308
Hysesintäkter garage och p-platser	290 000	297 400
Kabel-TV	184 574	181 368
Debiterade vattenkostnader	52 812	55 237
Debiterade elkostnader	42 400	3 307
Bränslekostnader	14 556	23 051
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-18 400	-38 717
Totalt nettoomsättning	6 062 704	6 016 572

Not 2. Övriga rörelseintäkter

	2025/2026	2024/2025
Avgift andrahandsupplåtelse	66 360	72 787
Vidarefakturerade kostnader	2 500	0
Omsättningsmoms återbäring	636 865	0
Övriga ersättningar och intäkter	21 556	28 889
Totalt övriga rörelseintäkter	727 281	101 676

Not 3. Driftkostnader

	2025/2026	2024/2025
Fastighetsel	141 141	181 221
Uppvärmning	775 546	733 895
Vatten och avlopp	141 055	123 628
Sophämtning	203 113	206 790
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	42 633	0
Grundavtal hiss	4 097	32 694
Hissbesiktning	3 674	3 993
Radonmätning	0	3 116
Skadedjurssanering	0	2 995
Grovsopor/återvinning	2 411	5 297
Fastighetsskötsel	0	2 895
Fastighetsskötsel extra	10 231	14 509
Fastighetsstäd extra	9 028	11 449
Teknisk förvaltning	245 677	240 384
Snöröjning/sandning	52 317	35 014
Bevakningskostnader	16 707	11 400
Porttelefon	0	1 666
Bredband	188 304	195 333
Försäkring	133 665	124 161
Försäkringskador	20 334	7 369
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	240 874	300 278
Förbrukningsmaterial	4 202	21 978
Förbrukningsinventarier	4 940	27 141
Övriga driftkostnader	54 381	105 900
Reparation och underhåll	520	379
Reparation och underhåll byggnad	0	27 532
Reparation och underhåll tak	117 231	0
Reparation och underhåll fönster	0	178 489
Reparation och underhåll portar och lås	33 078	28 835
Reparation och underhåll trapphus	0	4 995
Reparation och underhåll hiss	48 420	3 024
Reparation och underhåll cykelrum	2 099	0
Reparation och underhåll tvättstuga	4 220	47 337
Reparation och underhåll sophantering/återvinning	1 220	9 518
Reparation och underhåll lokaler	33 371	564 601
Reparation och underhåll hyreslägenheter	22 391	287 611
Reparation och underhåll el	7 952	2 620
Reparation och underhåll uppvärmning	4 430	104 716
Reparation och underhåll VVS	53 094	37 349
Reparation och underhåll ventilation	26 325	16 831
Reparation och underhåll gård/trädgård	54 898	44 605
Reparation- och underhållsmaterial	0	6 934
Totalt driftkostnader	2 703 577	3 758 482

Not 4. Övriga externa kostnader

	2025/2026	2024/2025
Föreningsstämma	3 440	0
Medlems- och föreningsavgifter	10 462	11 319
Arvode ekonomisk förvaltning	146 404	141 736
Extra ekonomisk förvaltning	26 975	6 093
Revisionsarvode	25 375	27 922
Webbsida	499	459
Advokat- och rättegångskostnader	600	2 180
Konsultarvode	0	17 561
Bankkostnader	6 282	8 192
Inkassokostnader	1 913	1 608
Övriga administrativa kostnader	6 849	3 985
Föreningsomkostnader	28 156	20 495
Övriga kostnader	1 604	1 810
Totalt övriga externa kostnader	258 559	243 359

Not 5. Personalkostnader

	2025/2026	2024/2025
Styrelsearvode	166 150	156 902
Sociala kostnader	38 615	33 991
Totalt personalkostnader	204 765	190 893

Not 6. Byggnader och mark

	2026-06-30	2025-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	125 766 770	125 766 770
Anskaffningsvärde mark	35 196 956	35 196 956
Utgående anskaffningsvärden	160 963 726	160 963 726
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 12 095 174	- 10 752 770
Årets avskrivningar	- 1 342 404	- 1 342 404
Utgående avskrivningar	- 13 437 578	- 12 095 174
Utgående redovisat värde	147 526 148	148 868 552
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	57 113 000	56 513 000
Taxeringsvärde mark	25 842 000	25 522 000
	82 955 000	82 035 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2026-06-30	2025-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	106 918	0
Utgående anskaffningsvärden	106 918	0
Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 1 782	0
Utgående avskrivningar	- 1 782	0
Utgående redovisat värde	105 136	0

Inköp av Torktumlare.

Not 8. Övriga fordringar

	2026-06-30	2025-06-30
Skattekonto, avräkning skatt o avg	152 032	36 995
Övr kortfristiga fordringar	5 673	17 370
Summa	157 705	54 365

Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Länsförsäkringar	57 037	53 809
Securitas Sverige	3 260	3 159
FRUBO AB	12 111	12 137
Summa	72 408	69 105

Not 10. Ställda säkerheter

	2026-06-30	2025-06-30
Fastighetsinteckningar	78 000 000	78 000 000
Summa:	78 000 000	78 000 000

Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2026-06-30	Belopp 2026-06-30	Belopp 2025-06-30
SEB 39527049	2026-09-28	2,59 %	12 000 000	12 000 000
SEB 39527065	2026-09-28	2,46 %	15 000 000	15 000 000
SEB 48740510	2026-09-28	2,47 %	6 100 000	6 800 000
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	2026-12-28	2,38 %	10 250 000	11 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			69 350 000	70 800 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-43 350 000	-32 800 000
			26 000 000	38 000 000

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

Not 12. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2026-06-30	2025-06-30
Uppl kostn/förutb intäkt	98 662	98 091
Uppl utgiftsräntor	23 971	24 743
Förskottsbet avgift/hyra	528 948	512 013
Summa	651 581	634 847

Underskrifter

Linköping enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-09-28

Åke Pettersson	Eva Hagman
Håkan Wahlström	Hanna Rolfsdotter Olofsson
Simon Walfridsson	Peter Mellqvist

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

Kungsbron Borevison
William Lindström



Verifikat

Titel: Årsredovisning 25/26 Brf Elldonet 12
ID: 9dc3c530-bb40-11f1-be8a-2b4e16868612

Status: Signerat av alla
Skapat: 2026-09-28

Underskrifter

Brf Elldonet 12
Åke Pettersson
sap.pettersson@gmail.com
Signerat: 2026-09-28 15:42 BankID Åke Pettersson

Brf Elldonet 12
Simon Walfridsson
simon.walfridsson@inu.se
Signerat: 2026-09-28 16:29 BankID SIMON WALFRIDSSON

Brf Elldonet 12
Eva Hagman
evamaria.67@hotmail.com
Signerat: 2026-09-28 18:02 BankID EVA MARIA HAGMAN

Kungsbron Borevision
William Lindström
william.lindstrom@kungsbronborevision.se
Signerat: 2026-09-30 14:09 BankID WILLIAM LINDSTRÖM

Brf Elldonet 12
Hanna Rolfsdotter Olofsson
hannarolfsdotter@gmail.com
Signerat: 2026-09-28 16:23 BankID HANNA ROLFSDOTTER OLOFSSON

Brf Elldonet 12
Håkan Wahlström
hakon.wahlstrom@gmail.com
Signerat: 2026-09-28 17:02 BankID KLAS HÅKAN WAHLSTRÖM

Brf Elldonet 12
Peter Mellqvist
kiropeter@outlook.com
Signerat: 2026-09-29 14:31 BankID PETER MELLQVIST

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
ORIGINAL Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Elldonet 12.pdf	665.5 kB	201f 5566 2e39 10d1 d7bc 8015 7597 aff6 a7f9 9c27 f34b ac49 6c68 d477 7695 506e

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-09-28	15:36	Skapat Sofie Alvemål, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100

Händelser

2026-09-28	15:42	Signerat Åke Pettersson, Brf Elldonet 12 Genomfört med: BankID av Åke Pettersson. IP: 185.211.139.71
2026-09-28	16:23	Signerat Hanna Rolfsdotter Olofsson, Brf Elldonet 12 Genomfört med: BankID av HANNA ROLFSDOTTER OLOFSSON. IP: 130.236.88.36
2026-09-28	16:29	Signerat Simon Walfridsson, Brf Elldonet 12 Genomfört med: BankID av SIMON WALFRIDSSON. IP: 213.80.110.186
2026-09-28	17:02	Signerat Håkan Wahlström, Brf Elldonet 12 Genomfört med: BankID av KLAS HÅKAN WAHLSTRÖM. IP: 81.226.35.235
2026-09-28	18:02	Signerat Eva Hagman, Brf Elldonet 12 Genomfört med: BankID av EVA MARIA HAGMAN. IP: 78.73.252.24
2026-09-29	14:31	Signerat Peter Mellqvist, Brf Elldonet 12 Genomfört med: BankID av PETER MELLQVIST. IP: 94.234.77.195
2026-09-30	14:09	Signerat William Lindström, Kungsbron Borevision Genomfört med: BankID av WILLIAM LINDSTRÖM. IP: 213.88.193.73

