



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Louis de Geer Norrköping

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Louis de Geer Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 769607-7390 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta 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 2003. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Konstantinopel 18	2003-05-02	2003
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	253
1	garageplatser (30 platser)	698
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 778
Totalt 45 objekt		5 729

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 2 rok, 8 st 3 rok, 23 st 4 rok, 7 st 5 rok, 1 st 10 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Pia Upola	Ordförande	2025-05-27
Inga-Britt Gustafsson	Ledamot	2024-05-30
Robert Ahlqvist	Ledamot	2024-05-30
Lennart Olsson	Ledamot	2025-05-27
Annika Norén	Ledamot	2025-05-27
Peder Larsson	Suppleant	2025-05-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pia Upola, Inga-Britt Gustafsson, Robert Ahlqvist och Peder Larsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pia Upola, Inga-Britt Gustafsson, Robert Ahlqvist, Lennart Olsson och Annika Norén.

Till revisor har stämman valt Maria Sukhova med Joakim Häll som suppleant, Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Kåre Fjellman (sammankallande) och Anette Struwe, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en aktuell 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.

Följande genomfördes under året:

- Digital underhållsplan infördes som redovisar fastighetens investeringar och underhållsbehov för kommande 50 år.
- Stadseenlig fastighetsbesiktning gjordes 250312.
- 1 miljon kronor sparades, öronmärkta för två hissar som skall moderniseras under 2026.
- Extra amortering på lån gjordes om 200' kr.
- Avgiftshöjning om 5% gjordes för lägenheter och garage fr.o.m. 250401.
- GDPR-policy är upprättad.
- Två fuktskador har skett med följd att renovering samt förbättringar har gjorts på fasader och tak. Inga försäkringsärenden.

Övrigt under 2025: Entréerna fick en upplyftning då ekpartierna målades om och nya mattor med logotyp välkomnar boende och gäster. Trädgårdsmöblerna målades om och ställdes ut för sommartrivsel på innergården. Lysrör och lampor byts successivt ut till energieffektiv LED-belysning. Vi fortsätter hålla efter och motverka att fåglar boar på våra tak. I december hölls glöggmingel med 35 gästande medlemmar. Som informationskanal sändes nyhetsbrev via e-post till medlemmarna vid 4 tillfällen under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Nytt passersystem och porttelefoner
2021	Gemensamt elabonnemang med undermätare
2019	Elbilsladdare på samtliga garageplatser installerade
2012	Installation av elvärme i hängrännor och stuprör mot gatan

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Två hissar kommer att moderniseras under 2026. Ytterligare två hissar planeras att moderniseras under kommande år.

Ingen avgiftshöjning har hittills genomförts år 2026.

Medlemsinformation

Under året har inga bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början och slut var medlemsantalet 65.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	237	218	235	292	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 422	5 471	6 491	6 832	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 501	6 561	6 835	7 194	0
Räntekänslighet, %	9	9	10	11	0
Energikostnad, kr/kvm	200	190	215	177	174
Årsavgifter, kr/kvm	764	730	724	693	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	81	83	83	0
Totala intäkter, kr/kvm	781	751	831	796	0
Nettoomsättning, tkr	4 455	4 298	4 178	3 962	3 904
Resultat efter finansiella poster, tkr	483	563	389	503	609
Soliditet, %	65	64	63	62	61

Definitioner av nyckeltalen finns i Not 1.

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten har inte räknats ut bakåt i tiden.

I nyckeltalen för årsavgifter och årsavgifter/totala intäkter har intäkter för individuellt debiterad el tillkommit för åren 2022-2025 i enlighet med BFNR 2023:1.

Enligt nya riktlinjer utifrån allmänna råd BFNR 2023:1 ska numera kvm för garagebyggnader ingå i beräkningen för nyckeltal. För år 2023 och tidigare har det varit exkl. garagebyggnader.

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	28 179 008	0	0	28 179 008
Upplåtelseavgifter, kr	22 221 500	0	0	22 221 500
Underhållsfond, kr	3 066 690	0	132 100	3 198 790
S:a bundet eget kapital, kr	53 467 198	0	132 100	53 599 298
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 665 965	563 140	-132 100	5 097 006
Årets resultat, kr	563 140	-563 140	482 649	482 649
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 229 105	0	350 549	5 579 655
S:a eget kapital, kr	58 696 303	0	482 649	59 178 953

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 316 000 kr samt ianspråktagande skett med 183 900 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	5 229 104
Årets resultat, kr	482 649
Reservation till underhållsfond, kr	-316 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	183 900
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 579 653

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 579 653
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 454 881	4 297 527
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 450	7 650
Summa Rörelseintäkter		4 475 331	4 305 177
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 461 228	-2 137 894
Övriga externa kostnader	Not 5	-44 239	-52 346
Personalkostnader	Not 6	-79 199	-123 855
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-688 777	-688 777
Summa Rörelsekostnader		-3 273 443	-3 002 871
Rörelseresultat		1 201 888	1 302 306
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 520	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-722 759	-739 199
Summa Finansiella poster		-719 238	-739 165
Resultat efter finansiella poster		482 649	563 140
Resultat före skatt		482 649	563 140
Årets resultat		482 649	563 140

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	89 544 164	90 232 941
Summa Materiella anläggningstillgångar		89 544 164	90 232 941
Summa Anläggningstillgångar		89 544 164	90 232 941
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		137 200	139 669
Aktuell skattefordran		6 834	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	658 858	414 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		160 215	121 271
Summa Kortfristiga fordringar		963 107	675 063
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	858 641	15 300
Summa Kassa och bank		858 641	15 300
Summa Omsättningstillgångar		1 821 749	690 363
Summa Tillgångar		91 365 913	90 923 304

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 400 508	50 400 508
Fond för yttre underhåll		3 198 790	3 066 690
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		53 599 298	53 467 198
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 097 005	4 665 965
Årets resultat		482 649	563 140
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		5 579 655	5 229 105
Summa Eget kapital		59 178 953	58 696 303

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	19 283 500	20 000 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		19 283 500	20 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	11 780 000	11 343 500
Leverantörsskulder		474 349	262 861
Skatteskulder		0	8 517
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	25 755	24 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	623 356	587 886
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		12 903 460	12 227 001
Summa Skulder		32 186 960	32 227 001
Summa Eget kapital och skulder		91 365 913	90 923 304

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 201 888	1 302 306
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	688 777	688 777
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	688 777	688 777
Erhållen ränta	3 520	34
Erlagd ränta	-729 244	-756 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 164 941	1 234 800
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-43 164	-57 956
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	246 445	-10 427
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	203 280	-68 382
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 368 222	1 166 417
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-280 000	-1 314 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-280 000	-1 314 000
Årets kassaflöde	1 088 222	-147 583
Likvida medel vid årets början	429 252	576 834
Likvida medel vid årets slut	1 517 474	429 252

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.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	1 828 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

I 2024-års årsredovisning angavs felaktigt att det saknades taxerat underskott. Det taxerade underskottet var 1 828 tkr även då.

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
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 425 412	3 301 608
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad (el)	226 340	187 051
	Hyror lokaler	425 592	418 740
	Hyror garage och parkeringsplatser	298 800	288 000
	Hyror förbrukningsbaserad (el garage)	25 463	54 947
	Övriga primära intäkter	53 274	47 181
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 454 881	4 297 527
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 454 881	4 297 527

I Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår bl.a. värme, vatten och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	20 450	7 650
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	20 450	7 650
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-289 094	-301 534
	Snö och halk-bekämpning	-60 431	-48 559
	Reparationer	-327 952	-254 697
	Planerat underhåll	-183 900	0
	El	-356 538	-331 279
	Uppvärmning	-632 006	-631 049
	Vatten	-154 834	-124 374
	Sophämtning	-97 634	-95 876
	Fastighetsförsäkring	-86 132	-82 594
	Kabel-TV och bredband	-151 217	-144 853
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-105 718	-118 660
	Övriga driftkostnader	-15 774	-4 420
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 461 228	-2 137 894
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-398	-5 179
	Administrationskostnader	-6 321	-19 832
	Extern revision	-17 975	-16 250
	Medlemsavgifter	-5 760	-5 760
	Föreningsverksamhet	-3 555	0
	Övriga förvaltningskostnader	-10 229	-5 325
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-44 239	-52 346

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-63 000	-91 400
	Sociala avgifter	-10 746	-11 451
	Övriga personalkostnader	-5 453	-21 004
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-79 199	-123 855
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	82 713 500	82 713 500
	Ingående anskaffningsvärde mark	17 280 000	17 280 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	99 993 500	99 993 500
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 760 559	-9 071 782
	Årets avskrivningar	-688 777	-688 777
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 449 336	-9 760 559
	<i>Utgående redovisat värde</i>	89 544 164	90 232 941
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	77 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 779 000	4 437 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	552 000	583 000
	<i>Summa</i>	105 331 000	107 020 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	50 000 000	50 000 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	658 832	413 952
	Övriga fordringar	26	171
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	658 858	414 123

Not 9	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
-------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto Handelsbanken	204 802	14 980
Bankkonto Collector	653 839	320
<i>Summa Kassa och bank</i>	858 641	15 300

Not 10	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 AB	3,72%	2028-03-01	6 300 000	80 000
Stadshypotek AB	2,57%	2026-03-03	5 000 000	0
Stadshypotek AB	3,17%	2029-03-30	6 063 500	0
Stadshypotek AB	1,56%	2027-03-01	7 000 000	0
Stadshypotek AB	0,92%	2026-03-01	6 700 000	0
			31 063 500	80 000

Långfristig del	19 283 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	80 000
Lån som ska konverteras inom ett år	11 700 000
Kortfristig del	11 780 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	80 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	320 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,34%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11	Övriga kortfristiga 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 AB	3,72%	2028-03-01	6 300 000	80 000
Stadshypotek AB	2,57%	2026-03-03	5 000 000	0
Stadshypotek AB	3,17%	2029-03-30	6 063 500	0
Stadshypotek AB	1,56%	2027-03-01	7 000 000	0
Stadshypotek AB	0,92%	2026-03-01	6 700 000	0
			31 063 500	80 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	80 000
Lån som ska konverteras inom ett år	11 700 000
Kortfristig del	11 780 000

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	25 755	24 237
	<i>Summa Övriga skulder</i>	25 755	24 237
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	332 468	303 213
	Upplupna räntekostnader	42 754	49 239
	Övriga upplupna kostnader	248 134	235 434
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	623 356	587 886

Årsredovisningen har beslutats 2026-04-24.

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 föreningsstämman i Brf Louis de Geer Norrköping, org.nr. 769607-7390

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Louis de Geer Norrköping för räkenskapsåret 2025.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Louis de Geer Norrköping för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Revisorssuppleant

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Louis de Geer Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Pia Upola

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 05:44:16



Robert Ahlqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 17:25:53



Lennart Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 07:25:15



Annika Norén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 21:14:01



Inga-Britt Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 08:31:21



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 07:54:30



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Louis de Geer Norrköping signerades av följande persone. med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 07:54:43



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.