

Årsredovisning



BOSTADSFÖRENINGEN STANDARD U.P.A.

725000-0648

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BOSTADSFÖRENINGEN STANDARD U.P.A. 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

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens ändamål

Föreningens verksamhet är att förvalta föreningens bostadshus och främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Fastigheten Timmermannen 1 är belägen i Norrköpings Kommun. Nybyggnadsår 1926/27. Renovering år 1993. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsförening.

Styrelsens sammansättning under året:

Styrelseledamöter

Ordförande	Lisa Ringman
Kassör	Niklas Haag
Sekreterare	Susanna Klang avgått/ Karl-Axel Geisler
Ledamot	Lennart Svensson Avgått/ Kristina Ekman
Ledamot	Johnny Fager Mattsson
Suppleant 1	Cathrine Rygaard
Suppleant 2	Darius Sarka

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Gun Karlsson och Bodil Axelsson

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamrenovering	1992/1993	Alla stammar utom köksstammar
Elkablar	1992/1993	Byttes i fastigheten ej i lägenheterna
Fasadrenovering	1993	
Omläggning av tak	1996	
Byte av TV system	2008	Samt bredband till alla lgh
Fönsterrenovering	2010	
Kodlås på portar	2010	
Byte av fönster i trapphus	2011	
Byte av ytterdörrar	2016	
Fönsterrenovering innergården	2017/2018	Mot Hörngatan, och mot
Dränering av innergård	2017	
Spolning	2018	Köksavlopp, golvbrunnar, tvättstugor
Stenläggning	2019	Innergård & valv
Möbler till gård	2019	
Målning trapphus	2020/2021	11 uppgångar /Avslutat
Isolering av v/k rör	2020/2021	
Översikt värmesystem	2020	
Smart belysning trapphus	2020	
Återvinning av kartong	2022	
Nytt Tak, staket vid sopstationen	2025	
Nytt Torkskåp tvättstuga F	2025	
Målning av sockel runt huset	2025	
Planerat underhåll	År	
Ytterdörrar till medlemmar	2034	
Köksstammar	2030	
Taktvätt	2026	
Fönsterrenovering alternativ Byte	2026	

Medlemsförändringar

B1001 Carin Tjernström avflyttad/Lars Eriksson-Britt Eriksson

C1001 Per Belin Erika-Belin Ortlieb avflyttad/Andreas Timurtas-Hanna Hanah

C 1201 Klas Sannö avflyttad/ Jonas Lundin-Karin Granberg

F 1201 Carina Jansson-Alexander Kahlin avflyttad/ Hanna Skog-Edvin Kjell Ottosson

F 1202 Marianne Regnander avflyttad/Robert Johnsson

J 1203 Klara Kindahl avflyttad // Maya Nicholas-Alexander Svärd Johansson

K 1002 Kerstin Zelei Avliden /Bo Zelei

K1201 Alexander Svensson avflyttad/ Hanna Malm-Erik Golsäter

Vi hälsar våra nya medlemmar varmt välkomna till vår bostadsförening och hoppas att Ni ska trivas.

Händelser under räkenskapsåret

En vår- och en höststädning har genomförts med god anslutning av våra medlemmar.

Årets årsmöte hölls på Restaurang Asken och hölls utan komplikationer.

På grund av kraftigt ökade kostnader för fjärrvärme , effektdelen av el , sophantering och trädgårdsskötsel -har styrelsen beslutat om en höjning av avgiften med 10% från och med 1/7 2025.

Plank vid sopstationen är rivet på grund av röta. Nytt staket och tak är uppfört för att förhindra snö vid tunnorna.

Nytt torkskåp är inköpt till tvättstuga i F- det gamla fungerade ej tillfredställande.

Nedre delen av sockeln är under sommaren målad in mot gården.

TV-bredband är omförhandlat med Telia för att få ner kostnaden- nya boxar /routers är tilldelade medlemmarna.

Fönstergruppen har arbetat intensivt för att få fram underlag inför beslut om fönsterrenovering/fönsterbyte.

Avloppsroren i bottenplattan i fastigheten har blivit filmade och det utreds om eventuell relining av dessa.

Föreningen har under året blivit utsatt för klotter- styrelsen har kunnat måla över en del av dessa -men till en del klotter har det behövts anlita saneringsfirma .

Övernattningsrummet har under året varit nyttjat 75 nätter.

//Styrelsen

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Avgifter	2 446	2 130	2 009	1 954	2 601
Resultat efter finansiella poster	134	-152	-278	-8	223
Balansomslutning	11 538	11 274	11 373	11 659	11 883
Soliditet (%)	23,7	23,0	24,2	26,0	25,6
Årsavgift per kvm lägenhetsyta (kr/kvm)	561	503	464	0	0
Skuldsättning per kvm lägenhet och hyresrätt (kr/kvm)	2 195	2 195	2 195	0	0
Skuldsättning per kvm lägenhetsyta (kr/kvm)	2 258	2 258	2 258	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	118	28	-7	0	0
Räntekänslighet (%)	4,0	4,5	4,9	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	271	260	252	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,0	95,0	90,0	0,0	0,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv Fond	Dispositions Fond	Balanserat resultat	Fond Yttre Underhåll	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	93 555	418 431	418 431	277 252	1 542 958	-152436
Disposition av föregående års resultat:				-152 436		152436
Årets resultat						134218
Belopp vid årets utgång	93 555	418 431	418 431	124 816	1 542 958	

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	124 816
årets vinst	134 218
	259 034
disponeras så att	
Avsätts till yttre underhållsfond enligt underhållsplan av årets resultat	120 796
Överföring till balanserat resultat	13 422
i ny räkning överföres	124 816
	259 034

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		2 446 016	2 124 869
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 446 016	2 124 869
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 588 782	-1 518 830
Övriga externa kostnader		-99 392	-41 788
Personalkostnader	3	-97 731	-90 340
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-268 205	-252 383
Summa rörelsekostnader		-2 054 110	-1 903 341
Rörelseresultat		391 906	221 528
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		526	1 499
Räntekostnader och liknande resultatposter		-258 214	-375 463
Summa finansiella poster		-257 688	-373 964
Resultat efter finansiella poster		134 218	-152 436
Resultat före skatt		134 218	-152 436
Årets resultat		134 218	-152 436

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	4 196 418	4 264 102
Mark	5	2 877 986	2 877 986
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 232 066	2 384 460
Summa materiella anläggningstillgångar		9 306 470	9 526 548
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	690 000	618 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		690 000	618 000
Summa anläggningstillgångar		9 996 470	10 144 548
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		395 093	367 216
Övriga fordringar		54 218	68 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 865	21 034
Summa kortfristiga fordringar		463 176	456 885
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 078 574	672 262
Summa kassa och bank		1 078 574	672 262
Summa omsättningstillgångar		1 541 750	1 129 147
SUMMA TILLGÅNGAR		11 538 220	11 273 695

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		93 555	93 555
Reservfond		418 431	418 431
Dispositionsfond		418 431	418 431
Fond för yttre underhåll		1 542 958	1 542 958
Summa bundet eget kapital		2 473 375	2 473 375
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		124 816	277 252
Årets resultat		134 218	-152 436
Summa fritt eget kapital		259 034	124 816
Summa eget kapital		2 732 409	2 598 191
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	8	7 862 400	7 862 400
Summa långfristiga skulder		7 862 400	7 862 400
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		214 458	160 743
Övriga skulder		41 074	35 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		687 879	616 596
Summa kortfristiga skulder		943 411	813 104
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 538 220	11 273 695

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		134 218	-152 436
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		268 205	252 383
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		402 423	99 947
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-27 877	-42
Förändring av kortfristiga fordringar		21 586	33 849
Förändring av leverantörsskulder		53 715	8 147
Förändring av kortfristiga skulder		76 592	45 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten		526 439	187 064
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-48 127	-159 500
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-72 000	-72 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-120 127	-231 500
Årets kassaflöde		406 312	-44 436
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		672 262	716 698
Likvida medel vid årets slut		1 078 574	672 262

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1%
Värmeanläggning, dränering, fönsterrenovering	2-10%
Inventarier	20%

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Avgifter/försäkringsersättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter lägenhetsyta.

Skuldsättning per kvm lägenhetsyta och hyresrätt (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm lägenhetsyta (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter lägenhetsyta.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter lägenhetsyta 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.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Driftskostnader

	2025	2024
El	252 515	250 025
Vatten & Avlopp	139 333	112 767
Sophämtning	72 899	59 352
Reparation & Underhåll	145 154	95 927
Avgift Tv, Internet	123 272	156 763
Försäkring	101 727	69 371
Fastighetsskatt	72 917	72 917
Fastighetsförvaltning	101 204	134 850
Värme	579 763	566 858
	1 588 784	1 518 830

Not 3 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	0,3	0,3

Not 4 Byggnader

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 767 155	6 767 155
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 767 155	6 767 155
Ingående avskrivningar	-2 503 053	-2 435 369
Årets avskrivningar	-67 684	-67 684
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 570 737	-2 503 053
Utgående redovisat värde	4 196 418	4 264 102

Not 5 Mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 877 986	2 877 986
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 877 986	2 877 986
Utgående redovisat värde	2 877 986	2 877 986

Not 6 Dränering, Portar, Innergård, Fönster

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 349 746	3 190 246
Inköp	48 127	159 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 397 873	3 349 746
Ingående avskrivningar	-965 286	-780 587
Årets avskrivningar	-200 521	-184 699
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 165 807	-965 286
Utgående redovisat värde	2 232 066	2 384 460

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	618 000	546 000
Inköp	72 000	72 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	690 000	618 000
Utgående redovisat värde	690 000	618 000

Not 8 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån Handelsbanken	7 862 400	7 862 400
	7 862 400	7 862 400

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 212 000	8 212 000
	8 212 000	8 212 000

Norrköping

Lisbeth Ringman
Ordförande

Niklas Haag
Kassör

Kristina Ekman Ekman
Ledamot

Jonny Fager Mattsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Gun Karlsson
Revisor

Bodil Axelsson
Revisor