

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsförening Pelikanen 15

725000-3741

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsförening Pelikanen 15 får härmed upprätta 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadsrätter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsbolag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Årets resultat uppgår till 194 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med -474 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 668 tkr. Avskrivningarna är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens anläggningstillgångar och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pelikanen 15 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns byggnader uppförda 1903-1906 samt 1938 med 76 lägenheter. Fastighetens adress är Knäppingsborgsgatan 9-11 samt Hospitalsgatan 12-14 i Norrköping. Föreningen äger sin tomt.

Fastigheterna har under året varit fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Fördelning bostäder och lokaler

1 rok	23 st
2 rok	19 st
3 rok	20 st
4 rok	4 st
5 rok	6 st
6 rok	4 st

Bostäder	76 st
Lokaler	4 st

Total bostadsarea:	6 900 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	1 388 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	123 812 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	114 835 000 kr

## Teknisk status

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 511 tkr och planerat underhåll för 1 001 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Underhållsplan

Avsättning till underhållsfonden har under året skett med 900 tkr.

### Underhåll

Under de senaste 10 åren (2016-2025) har underhåll utförts till en kostnad av 25 084 tkr.

Beskrivning	År	Kostnad, kr
<u>Tidigare utfört underhåll</u>		
Tak	2016	3 058 000
Hiss Knäppingsborgsgatan 11	2016	409 000
Hiss Knäppingsborgsgatan 11 A	2017	448 000
Hiss Knäppingsborgsgatan 9 A	2018	473 000
Målning & rep fönster/balkongdörrar Knäppingsborgsgatan	2018	49 000
Målning & rep fönster/balkongdörrar Knäppingsborgsgatan	2019	366 000
Målning & rep fönster/balkongdörrar Knäppingsborgsgatan	2020	188 000
Byte av styrventil i undercentral Hospitalsgatan	2020	60 000
Byte plåttak på hisschakt Knäppingsborgsgatan	2020	165 000
Målning & rep fönster/balkongdörrar Knäppingsborgsgatan	2021	260 000
Underhåll & renovering affärslokal Hospitalsgatan 12 B	2021	2 671 000
Tvättmaskin, tvättstuga Hospitalsgatan 12 B	2021	54 000
Dränering innergård Knäppingsborgsgatan mot Hospitalsgatan	2021	1 537 000
Balkong Knäppingsborgsgatan	2021	54 000
Relining av fastighetens stammar	2021	3 171 000
Renovering fönsterbågar och karmar	2022	99 000
Relining fastighetens stammar, forts	2022	606 000
Ny entrédörr Hospitalsgatan 12 B	2022	63 000
Renovering trapphus Hospitalsgatan 12 B	2023	29 000
Målning & rep fönster/balkongdörrar Knäppingsborgsgatan	2023	262 000
Relining av fastighetens stammar	2023	240 000
Byte UC samt stam och radiatorventiler	2023	2 164 000
Målning plåttfasad	2023	166 000
Uppdatering befintligt passersystem	2023	82 000
Ny tvättstuga Hospitalsgatan 12 B	2023	755 000
Nya lägenheter nr 71 och 72	2023	1 821 000
Utemiljö	2023	73 000
Ny tvättstuga, gästrum, föreningslokal	2023	2 665 000
Ny lägenhet nr 73	2024	36 000
Ny lägenhet nr 74	2024	10 000
Färdigställt utemiljön på samtliga innergårdar	2024	719 000

Färdigställt och inrett tvättstuga, nytt gästrum samt  
föreningslokal 2024 2 331 000

Årets utförda underhåll:

Målning och renovering fönster/balkongdörrar 622 000  
Byte av samtliga elmätare 260 000  
Komplettering utemiljö samt nya entrén 119 000

**Styrelsesammansättning**

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ingela Gullstrand	Ordförande	2027
Kenneth Härdelin	Vice ordförande	2027
Ulf Blomqvist	Ledamot	2027
Andreas Sygut	Ledamot	2027
Lennart Karlsson	Ledamot	2026
Tommy Rundberg	Ledamot	2026
Maria Sparv	Ledamot	2026
Johan Thunblad	Ledamot	2027

**Revisorer och övriga funktionärer**

**Ordinarie revisorer**

KPMG AB med auktoriserad revisor Malin Lundkvist har varit föreningens revisor fram till 15 december 2025.

I extra årsstämma den 16 december 2025 valdes auktoriserad revisor Martin Nord från Baker Tilly till ny revisor för föreningen.

**Valberedning**

Tommy Eklöf (sammankallande)

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 110 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett.

### ÅRET 2025

Föreningen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten. Utöver dessa möten har ett stort antal arbetsmöten ägt rum kring olika frågor, samtliga med högt engagemang och intresse.

Våra kommersiella lokaler är fortsatt uthyrda till 100%, vilket vi självklart är mycket glada för. Busfröt har ett stort och ökande antal kunder vilket bidrar till att Hospitalsgatan är en levande gata i vår stadsbild.

Den 8 maj ägde traditionsenlig vårstädning/gårdsfest rum då många glada medlemmar deltog.

Den 16 oktober ägde höststädning/oktoberfest rum. Utemöbler bars in och grillen tändes och musik spelades. Många medlemmar deltog även denna gång.

Dialog inom föreningen har i övrigt ägt rum genom medlemsbrev och flertalet informationsmail.

### Underhåll och reparationer

Underhållsplanen, som sträcker sig 30 år framåt i tiden, uppdateras kontinuerligt. Det är en av styrelsens viktigaste uppgifter att ha kontroll på kommande underhåll. Vi har en gammal och genuin fastighet att tillsammans ta ansvar för.

### Budget och avgifter 2026

I styrelsemöte den 25 november 2025 fastslog styrelsen ny budget för år 2026. Det beslutades att årsavgifterna höjs med 3 % samt att de debiterade uppvärmningskostnaderna höjs med 11 kr / kvm till 122 kr/kvm.

### Vad händer 2026

Under 2026 kommer fortsatt planerat underhåll av fönster äga rum.

I övrigt kommer inga större planerade underhåll/förändringar att ske.

Vi befinner oss i en förvaltningsfas och avvaktar framtiden innan vi går in i nya större projekt. Detta för att inte äventyra vår ekonomi utan att istället bygga kapital för framtida underhåll och projekt. Vi ser en orolig omvärld som påverkar såväl föreningen som våra medlemmar.

Vi fortsätter att digitalisera och effektivisera styrelsearbetet och våra informationskanaler.

### Projekt Pelikanen 2025

Projekt Pelikanen 2025 som startades upp under 2016 avslutades under 2025.

Det kvarstår enligt den ursprungliga planen att bygga om och inreda ett gym med bastu och relax, men styrelsen har beslutat att avvakta ytterligare tid innan detta verkställs, detta för att säkra upp en hållbar finansiering.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	5 845	5 664	5 681	4 882	4 731
Resultat efter finansiella poster	194	-2 005	-7 729	-674	-7 208
Soliditet (%)	30,0	28,9	29,1	42,0	42,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	638	614	616	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 626	1 650	1 688	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 953	1 982	2 030	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	200	189	129	0	0
Räntekänslighet (%)	3,1	3,2	3,3	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	225	232	239	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74,7	74,2	71,1	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Med anledning av nya allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning redovisas delvis nya nyckeltal från och med räkenskapsår 2023.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 806 538	1 591 393	4 750 434	-992 754	-2 004 724	<b>6 150 887</b>
Reservering fond yttre underhåll			900 000	-900 000		<b>0</b>
Balanseras i ny räkning				-2 004 724	2 004 724	<b>0</b>
Årets resultat					194 202	<b>194 202</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 806 538</b>	<b>1 591 393</b>	<b>5 650 434</b>	<b>-3 897 478</b>	<b>194 202</b>	<b>6 345 089</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 997 487
Årets vinst	194 202
	<b>-2 803 285</b>

behandlas så att

Avsättning till underhållsfond	-900 000
i ny räkning överföres	-1 903 285
	<b>-2 803 285</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 845 351	5 663 958
Övriga rörelseintäkter	3	52 130	47 974
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 897 481</b>	<b>5 711 932</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-4 174 003	-6 235 250
Övriga externa kostnader	5	-606 283	-568 465
Personalkostnader	6	-93 093	-165 162
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-474 078	-474 074
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 347 457</b>	<b>-7 442 951</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>550 024</b>	<b>-1 731 018</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	16 846	46 918
Räntekostnader och liknande resultatposter		-372 668	-320 623
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-355 822</b>	<b>-273 705</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>194 202</b>	<b>-2 004 724</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>194 202</b>	<b>-2 004 724</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>194 202</b>	<b>-2 004 724</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	9	18 350 709	18 807 395
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	17 392
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 350 709</b>	<b>18 824 788</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**18 350 709**

**18 824 788**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar	11	5 019	810
Övriga fordringar	12	2 759	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	185 077	207 559
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>192 855</b>	<b>208 370</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank	14	2 599 259	2 264 592
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 599 259</b>	<b>2 264 592</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 792 115</b>	<b>2 472 962</b>

#### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**21 142 824**

**21 297 750**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		4 397 931	4 397 931
Fond för yttre underhåll		5 650 434	4 750 434
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 048 365</b>	<b>9 148 365</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 897 478	-992 754
Årets resultat		194 202	-2 004 724
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 703 276</b>	<b>-2 997 478</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 345 089</b>	<b>6 150 887</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	15		
Övriga skulder till kreditinstitut	16	13 280 410	13 478 578
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 280 410</b>	<b>13 478 578</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	15		
Övriga skulder till kreditinstitut	16	198 168	198 168
Leverantörsskulder		476 353	555 639
Skatteskulder		0	21 338
Övriga skulder	17	22 148	38 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	820 656	854 416
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 517 325</b>	<b>1 668 285</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 142 824</b>	<b>21 297 750</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		194 202	-2 004 724
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	19	474 078	474 074
Betald skatt		-24 095	21 385
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>644 185</b>	<b>-1 509 265</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-4 209	1 068
Förändring av kortfristiga fordringar		22 481	1 182
Förändring av leverantörsskulder		-79 286	-608 889
Förändring av kortfristiga skulder		-50 336	-9 054
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>532 835</b>	<b>-2 124 958</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Upplåtelser av lägenheter		0	1 625 856
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>1 625 856</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering lån		-198 168	-198 168
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-198 168</b>	<b>-198 168</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>334 667</b>	<b>-697 270</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 264 592	2 961 862
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 599 259</b>	<b>2 264 592</b>

## 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:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader	73
Ombyggnad gård	45
Ombyggnad lägenheter	35
Byte låssystem	10
Installation IMD	15

Mark är ej föremål för avskrivning

#### 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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

#### 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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgift	3 235 308	3 161 083
Hysesintäkter, lokal	1 292 448	1 263 396
Debiterad uppvärmning, bostad och lokal	801 072	674 762
Debiterad el, bostad och lokal	305 215	355 707
Debiterad fastighetsskatt, lokal	43 908	43 908
Debiterade digitala tjänster, bredband och TV	164 160	162 042
Hysesintäkt förråd	3 240	3 060
	<b>5 845 351</b>	<b>5 663 958</b>

I föreningens årsavgifter ingår vatten och avfall. Även värme, bredband, TV samt el efter faktiskt förbrukning ingår i föreningens årsavgifter, dessa specificeras separat.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Avgift övernattningslägenhet	14 258	7 000
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	13 230	28 083
Ersättningar	115	99
Ersättningar och påminnelseavgifter	6 527	1 320
Avgift andrahandsuthyrning	8 001	11 472
Försäkringsersättningar	9 999	0
	<b>52 130</b>	<b>47 974</b>

#### Not 4 Driftkostnader

	2025	2024
Bredband och TV	173 967	160 859
Underhåll	1 001 224	3 095 844
Reparationer	511 308	431 193
Fastighetsavgift	220 780	248 175
Försäkringspremier	165 318	152 848
Systematisk brandskyddsarbete	26 712	22 977
Hissbesiktningar	16 719	13 755
Övriga utgifter, köpta tjänster	15 338	17 146
Snö och halkbekämpningar	24 498	42 133
Förbrukningsinventarier	41 051	10 949
Vatten och avlopp	256 143	248 509
El	513 618	568 984
Uppvärmning	1 092 672	1 104 015
Avfallshantering	103 678	117 862
OVK, Obligatorisk ventilationskontroll	10 975	0
	<b>4 174 001</b>	<b>6 235 249</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningsarvode	300 739	286 919
IT-kostnader	17 841	15 849
Revisionsarvode	26 706	38 427
Mäklararvode/Provision	0	135 000
Övriga förvaltningskostnader	32 000	24 341
Försäkringsärenden/skador	159 702	1 786
Pantförskrivnings- och överlåtelsekostnader	12 642	28 083
Telefon	0	5 296
Medlems- & föreningsavgifter	6 930	6 930
Konsultarvoden	21 588	0
Bankkostnader	3 623	2 636
Övriga externa kostnader	1 140	8 435
Städning	14 920	9 919
Hjärtstartare	8 452	4 843
	<b>606 283</b>	<b>568 464</b>

#### Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

	2025	2024
Styrelsearvoden	82 743	135 590
Sociala kostnader	10 350	29 572
	<b>93 093</b>	<b>165 162</b>

## Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Avskrivning Byggnader	281 358	281 358
Avskrivning Standardförbättringar	175 328	175 328
Avskrivning Installationer	17 392	17 388
	<b>474 078</b>	<b>474 074</b>

## Not 8 Ränteintäkter

	2025	2024
Ränteintäkter från likviditetplacering	16 846	46 918
	<b>16 846</b>	<b>46 918</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 339 736	38 339 736
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>38 339 736</b>	<b>38 339 736</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 532 341	-19 075 655
Årets avskrivningar	-456 686	-456 686
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 989 027</b>	<b>-19 532 341</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 350 709</b>	<b>18 807 395</b>
Varav mark	7 162 000	7 162 000
Taxeringsvärden byggnader	86 800 000	75 600 000
Taxeringsvärden mark	37 012 000	39 235 000
	<b>123 812 000</b>	<b>114 835 000</b>

## Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	442 859	442 859
Årets utrangeringar		0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>442 859</b>	<b>442 859</b>
Ackumulerade avskrivningar	-425 467	-408 079
Årets avskrivningar	-17 392	-17 388
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-442 859</b>	<b>-425 467</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>17 392</b>

**Not 11 Kundfordringar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Hysesfordringar	5 019	810
	<b>5 019</b>	<b>810</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	40	1
Skattefordringar	2 719	0
	<b>2 759</b>	<b>1</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupen ränteintäkt	2 455	8 438
Övriga förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	182 622	199 121
	<b>185 077</b>	<b>207 559</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Handelsbanken	2 599 259	2 264 592
	<b>2 599 259</b>	<b>2 264 592</b>

### Not 15 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 13 478 578 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 280 410	13 478 578
	<b>13 280 410</b>	<b>13 478 578</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	198 168	198 168
	<b>198 168</b>	<b>198 168</b>

### Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Amortering 2025-12-31
Lån SHB 05-600220-153339	1,810	2027-01-30	1 741 414	
Lån SHB 05-600220-247849	3,870	2026-03-01	1 708 689	40 000
Lån SHB 05-600220-247850	3,870	2026-03-01	678 789	
Lån SHB 05-600220-247851	3,870	2026-03-01	1 029 900	40 000
Lån SHB 05-600220-258368	3,790	2026-06-01	1 556 006	35 768
Lån SHB 05-600220-317083	2,770	2027-06-01	2 833 408	
Lån SHB 05-600220-321072	2,560	2027-06-30	475 852	40 000
Lån SHB 05-600220-990532	2,570	2028-10-30	1 727 260	21 200
Lån SHB 05-600220-990531	2,180	2026-10-30	1 727 260	21 200
			<b>13 478 578</b>	<b>198 168</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 198 168 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 792 672 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 12 487 738 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2026. Föreningen skriver om lånen per förfallodagen med villkorsperiod 2 år och styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2025-12-31.

### Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Redovisningskonto för moms	22 148	38 723
	<b>22 148</b>	<b>38 723</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	45 730	37 214
Upplupna elkostnader	31 166	57 054
Upplupna värmekostnader	135 182	140 671
Upplupna revisionarvoden	35 000	35 000
Upplupna styrelsearvoden	0	50 000
Upplupna sociala avgifter på styrelsearvode	0	15 710
Övriga upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	31 169	5 273
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	542 408	513 494
	<b>820 655</b>	<b>854 416</b>

**Not 19 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avskrivningar	474 078	474 074
	<b>474 078</b>	<b>474 074</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	18 694 000	18 694 000
	<b>18 694 000</b>	<b>18 694 000</b>

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningen beslutades den 17 april 2026

Norrköping

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ingela Gullstrand  
Ordförande

Kenneth Härdelin

Lennart Karlsson

Ulf Blomqvist

Andreas Sygut

Maria Sparv

Tommy Rundberg

Johan Thunblad

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martin Nord  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Titel: Årsredovisning 2025 Brf Pelikanen 15

ID: f7c3d6b0-3a44-11f1-9957-3bab0f910106

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-04-17

## Underskrifter

Brf Pelikanen 15 725000-3741

Andreas Sygut

andreas@acorona.se

Signerat: 2026-04-17 12:33 BankID ANDREAS ANDRZEJ SYGUT

Brf Pelikanen 15 725000-3741

Ingela Gullstrand

ingela@kompasshus.se

Signerat: 2026-04-17 13:07 BankID INGELA GULLSTRAND

Brf Pelikanen 15 725000-3741

Ulf Blomqvist

uffebq@hotmail.com

Signerat: 2026-04-19 19:45 BankID ULF BLOMQVIST

Brf Pelikanen 15 725000-3741

Maria Sparv

maria.sparv@samhall.se

Signerat: 2026-04-21 07:53 BankID MARIA SPARV

Martin Nord

martin.nord@bakertilly.se

Signerat: 2026-04-23 11:09 BankID 199302250536, MARTIN EMIL

NORD

Brf Pelikanen 15 725000-3741

Kenneth Härdelin

pelikanen@mockero.se

Signerat: 2026-04-17 12:43 BankID Kenneth Härdelin

Brf Pelikanen 15 725000-3741

Johan Thunblad

rormokeritjohan@gmail.com

Signerat: 2026-04-17 14:20 BankID Johan Thunblad

Brf Pelikanen 15 725000-3741

Lennart Karlsson

mail@lennartk.net

Signerat: 2026-04-20 09:24 BankID LENNART

KARLSSON

Brf Pelikanen 15 725000-3741

Tommy Rundberg

tommy.engfall@telia.com

Signerat: 2026-04-23 10:48 BankID Tommy Gunnar

Rundberg

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
ÅR Bostadsrättsförening Pelikanen 15 för 20250101-20251231.pdf	158.3 kB	d6de e99c 83ec 9641 85ea 0b06 e7ef 389f 38c2 889e ed95 bb1d 60c9 45d2 9b72 75ad

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-04-17	12:18	Skapat   Jessica Strömstedt, Estate Concierge AB 5568493596. IP: 212.247.194.234
2026-04-17	12:33	Signerat   Andreas Sygut, Brf Pelikanen 15 Genomfört med: BankID av ANDREAS ANDRZEJ SYGUT. IP: 83.255.180.85
2026-04-17	12:43	Signerat   Kenneth Härdelin, Brf Pelikanen 15 Genomfört med: BankID av Kenneth Härdelin. IP: 95.203.59.197
2026-04-17	13:07	Signerat   Ingela Gullstrand, Brf Pelikanen 15 Genomfört med: BankID av INGELA GULLSTRAND. IP: 94.234.82.177
2026-04-17	14:20	Signerat   Johan Thunblad, Brf Pelikanen 15 Genomfört med: BankID av Johan Thunblad. IP: 83.255.181.66
2026-04-19	19:45	Signerat   Ulf Blomqvist, Brf Pelikanen 15 Genomfört med: BankID av ULF BLOMQVIST. IP: 83.255.180.202
2026-04-20	09:24	Signerat   Lennart Karlsson, Brf Pelikanen 15 Genomfört med: BankID av LENNART KARLSSON. IP: 83.255.180.171
2026-04-21	07:53	Signerat   Maria Sparv, Brf Pelikanen 15 Genomfört med: BankID av MARIA SPARV. IP: 62.20.120.241
2026-04-23	10:48	Signerat   Tommy Rundberg, Brf Pelikanen 15 Genomfört med: BankID av Tommy Gunnar Rundberg. IP: 83.190.78.16
2026-04-23	11:09	Signerat   Martin Nord Genomfört med: BankID av MARTIN EMIL NORD, 199302250536. IP: 159.253.30.232



Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.22