



Brf

# Djäknen



## KALLELSE FÖRENINGSTÄMMA

Härmed kallas medlemmarna i BRF Djäknen till föreningsstämma!

Tid: **Tisdagen den 26 maj 2026 kl 19:00**

Plats: **Scandic Hotel Uppsala Nord, Gamla Uppsalagatan**

### Dagordning:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Godkännande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelsen skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer och andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av revisor
19. Beslut om antalet ledamöter i valberedningen
20. Val av valberedning.
21. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
  - a) Styrelsemotion om byte av fläktsystem i höghusen
  - b) Styrelsens behandling av ärenden som behandlats av tidigare stämmor  
- Ominjustering 2025 återkoppling
22. Föreningsstämmans avslutande

***Varmt välkomna! Styrelsen Brf Djäknen***

## Fullmakt- och ombudsförfarande

### Från stadgarna §25 Ombud:

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Ombud får endast vara: annan medlem, medlemmens make/registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

-----

Fullmakt

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för ..... att företräda

bostadsrättshavaren ..... i

lägenhetsnummer .....på adress Djäknegatan nummer ..... i brf Djäkn

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning: .....

Fullmakten behöver inte vara bevittnad

# 2025

## ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening  
Djäknen



# 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Djäknen med säte i Uppsala org.nr. 716401-2952 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-06-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvarngärdet 60:1	1983-06-13	1984
Kvarngärdet 61:1	1983-06-13	1984
Kvarngärdet 7:4	1983-06-13	1984
Kvarngärdet 9:8	1983-06-13	1984

#### **Totalt 4 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
200	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 845
30	garageplatser	360
120	p-platser	0
<b>Totalt 350 objekt</b>		<b>14 205</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 131 st 2 rok, 39 st 3 rok, 14 st 4 rok, 16 st 5 rok.

**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Uppsala Kvarngärdet GA:47	G:A		30 / 191	Parkeringsgarage mm
Uppsala Kvarngärdet GA:48	G:A		30 / 466	Pelare, Stål- och betongbalkar mm

**Totalt 2 objekt****Föreningen har avtal med nedanstående företag:**

HSB Uppsala, *Ekonomisk förvaltning*  
HSB Boservice i Uppland AB, *Teknisk förvaltning och trädgårdsskötsel samt aktiv underhållsplan*  
Vattenfall AB, *Elnät och fjärrvärme*  
Varberg Energimarknad AB, *Elhandel*  
Svea Smart, *IMD el*  
Returpappercentralen AB, *Miljörensstädning*  
Sinnestrid AB, *Städ*  
Tele2, *Bredband & telefoni*  
Trygg Hansa, *Fastighetsförsäkringar*  
Parkia AB, *Parkering*  
Ropo, *Inkasso*  
Cequired, *Störningsjour*  
Certego, *Låsservice*  
Presto, *Brandöversyn*  
SMP, *Hissbesiktning*  
Upplands Hiss, *Hisservice*  
Net4Mobility, *Mobilmast*  
Upplands Tvätt & Kylservice AB, *Service maskinpark tvättstugor*  
Bokatvättid, *Bokningstavlorna för tvättid i höghusen*  
Rentokil, *Skadedjurskontroll (råttbekämpning)*  
Reduca, *Styrelseportal*

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per Söderberg	Ordförande
Eva Fogelberg	Ledamot
Peter Funk	Ledamot
Rikard Ohlström	Ledamot
Joel Rahme	Ledamot
Gustav Svårdhagen	Ledamot
Alem Zekarias	Suppleant
Cecilia Rost Burns	Suppleant
Fredrik Götesson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per Söderberg, Rikard Ohlström och Eva Fogelberg samt suppleanterna Alem Zekarias, Cecilia Rost Burns och Fredrik Götesson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten, inkluderat det konstituerande mötet.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit Cornelia Gustafsson med Niclas Wärenfeldt som revisorssuppleant, båda från BoRevision i Sverige AB, valda av föreningen.

Valberedning har varit Matilda Åslin (sammankallande), Johannes Hansson och Josephine Vesterlind, valda vid föreningsstämman. Matilda Åslin flyttade vid årsskiftet och Johannes Hansson tog över rollen som sammankallande.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 696 809 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 19 355 434 kr.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 7% fr.o.m. 2025-01-01. Därutöver har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 4% fr.o.m. 2026-01-01.

### *Kassaflödesanalys*

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

### *Underhåll och investeringar*

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes 2025-08-28.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 4 396 870 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 941 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 2 008 420 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

### **Under året har följande åtgärder utförts enligt nedan:**

- Filmning och underhållsspolning av dagvattenbrunnar på Djäknegatan 50-68 och vid låghuset Djäknegatan 25 och 27.
- Fönsterreovering och målning Djäknegatan 25, 27, 8, 24, 40 - endast fönster som vetter mot söder.
- Partiell hussockellagning på de ställen där armeringsjärnet brutit fram.
- Tillgänglighetsanpassningar och åtgärd för att minska fallrisk vid entréer låghus och höghus (i samband med det reoveringar av entréerna) har genomförts med ramp Djäknegatan 68 och trappa Djäknegatan 25a.
- Partiell reovering staket längs Djäknegatans västra sida.
- Ny Gemensamhetsanläggning har upprättats gällande garage Djäknegatan 100 (förvaltas av Rikshem), där Brf Djäknen äger 30 parkeringsplatser.
- Avloppssvacka 25c åtgärdad i markplan. Filmning av övriga motsvarande avlopp för utredning av ytterligare behov av åtgärder.
- Skada vid en av tre avluftningsstammar vid vindbjälklaget åtgärdad på Djäknegatan 68.
- Ominjustering av värmen i lägenheterna efter stämmobeslut om ökad värmetilddelning i lägenheterna
- Fortsättning parkreovering norra parkområdet med gallring och nyplantering.

### ***Ej genomförda åtgärder***

- Radhusfönster och fönster som vetter mot norr, öster och väster sköts på framtiden då de inte bedömts vara i samma behov som de väsentligt mer utsatta söderfönstren. Reovering och målning av resterande söderfönster på Djäknegatan 50 och 68 genomförs under 2026.

Årtal	Åtgärd
2004/05	Fläktsystem uppgraderat.
2004/2005	Inkommande vattenledningar renoverade.
2004/05	Ytskiktsrenovering av badrum.
2008	Säkerhetslås installerade.
2009/10	Renovering av värmekulvertar (södra delen).
2011/12	Renovering av värmekulvertar (norra delen).
2013	Upprustning av gårdar, lekplatser och förråd.
2015	Renovering av fönster och yttre miljö.
2016	Fiber installerades.
2017	Renovering av cykelrum.
2018	Takbyte på alla låghus och radhus.
2018	Installation av solceller på 2 av 7 låghus.
2019	Ommålning av trapphus, nya brandceller, omdragning el i trapphus, renovering av barnvagnsrum.
2019	Stampolning samtliga lägenhetsstammar inkl. videobesiktning och fräsning rör vid behov.
2019	Byte altandörrar, radhus, höghus och låghus.
2019	Besiktat samtliga och åtgärdat skadade avloppsanslutningar vid entréerna vid höghusen och låghusen.
2019	Renoverat avloppsstammar under bottenplattan på Djäknegatan 25A och 25C.
2020	Taktvätt höghus.
2020	Inköp nya tvättmaskiner till automatdoserande maskiner i alla tvättstugor samt nya torktumlare och torkskåp.
2020	Radonbesiktning höghusen och låghusen.
2021	Radonbesiktning radhusen.
2021	OVK-besiktning genomförd inkl. rengöring av alla ventilationskanaler, även tilluftsventiler.
2021	Byte, respektive målning av samtliga vita plåtdetaljer, hänggrännor och stuprör (exkl. balkongplåtar) på höghusen.
2022	Balkongdörrsbyte, höghus och låghus.
2022	Soprum Djäknegatan 25 och 68 helrenoverade.
2022	Byte/lagning av medlemsfläktar som faller under föreningens ansvar (OVK-relaterad åtgärd).
2022	Renovering av yttre miljö gällande sittplatser och liggare vid hög- och låghusentréerna.
2022	Injustering av värmesystemet norra området (Djäknegatan 50-76) , inkl. byte av termostater samt uppgradering av undercentral Djäknegatan 68.
2022	Installation av 20 laddstolpsplatser (ersätter motorvärmplatser).
2022	Asfaltslagningar på föreningens gator p.g.a. markförändringar.
2022	Byte av samtliga belysningsarmaturer södra parkeringen.
2022	Tvätt av samtliga balkongplåtar (utvändigt).
2023	Solceller: 5 nya anläggningar på låghusens (Djäknegatan 25 och 27) tak som tillför ny kapacitet på 100 kWp.
2023	Nya parkmöbler vid samtliga lekplatsytor.
2023	Injustering av värmesystem i södra området (Djäknegatan 8-48) inkl. reparation av trapphuskulvertar och byte av termostater, samt uppgradering av undercentral (Djäknegatan 25).
2023	Hissrenovering på Djäknegatan 8 och 24. Ny motor och nya hisskorgar.
2023	Asfaltsåtgärder för att förbättra avrinning på södra parkeringen.

2023	Filmning och spolning av dagvattenbrunnar och stuprör/dagvattenbrunnar i södra området (Djäknegatan 8-48 exklusive låghusen 25 och 27).
2024	Hissrenovering på Djäknegatan 40, 50 och 68. Ny motor och nya hisskorgar.
2024	Omläggning/uppgradering av värmekulvert till Djäknegatan 40 från undercentral Djäknegatan 25.
2024	Byte av expansionskärl i undercentralerna på Djäknegatan 25 och 68.
2024	Parkrenovering i norra grönområdet.

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

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. Enligt upprättad underhållsplan samt behovsinventering är kommande större åtgärder under de närmast kommande åren enligt nedan:

Årtal	Åtgärd
2026	Fönstermålning och renovering av fönster som vetter mot söder på Djäknegatan 50 och 68.
2026	Installation av trappa för att minska fallrisk vid de låghus på Djäknegatan 25 och 27 där behov finns. Ombyggnad och omläggningar marksten i samband med detta vid entréerna.
2026	Målning av alla övriga vita trädetaljer altan- och balkongskärmar/taksprång/sophus/cykelförråd om behov finns.
2026	Takrenovering Djäknegatan 8, 24, 40, 50 och 68. Projektering inleds 2026.
2026	Stamspolning.
2027	OVK-besiktning.
2028	Inga åtgärdsplaner enligt underhållsplan.
2029	Balkongrenoveringar.
2029	Fönstermålning övriga fönster som inte målats.
2030	Inga åtgärdsplaner enligt underhållsplan.

Flertalet åtgärder av större eller mindre karaktär genomförs löpande efter behov. Åtgärder från 2027 och framåt genomförs om särskild besiktning ger resultatet att det finns ett behov. I annat fall flyttas åtgärder fram i underhållsplanen. Det kan också uppkomma nya behov som inte står i underhållsplan, eller som tidigareläggs. Åtgärder för 2026 är fastställda.

## Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 268.  
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 264.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	171	169	157	103	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 866	3 866	3 966	3 981	4 587
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 967	3 966	3 966	3 981	4 587
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	262	255	238	243	195
Årsavgifter, kr/kvm	835	792	735	717	722
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	93	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	864	824	790	767	46
Nettoomsättning, tkr	12 250	11 638	10 620	10 498	637
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 697	-829	-367	-3 440	-10 439
Soliditet, %	30	32	32	33	32

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att föreningen har höga avskrivningar samt att det under året har utförts underhållsåtgärder för ca 2 000 000 kr. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 171 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4% fr.o.m. 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 853 000	0	0	1 853 000
Underhållsfond, kr	3 747 336	0	649 534	4 396 870
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>5 600 336</b>	<b>0</b>	<b>649 534</b>	<b>6 249 870</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	22 531 135	-829 357	-649 534	21 052 244
Årets resultat, kr	-829 357	829 357	-1 696 809	-1 696 809
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>21 701 778</b>	<b>0</b>	<b>-2 346 343</b>	<b>19 355 435</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>27 302 114</b>	<b>0</b>	<b>-1 696 809</b>	<b>25 605 305</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 043 000 kr samt ianspråktagande skett med 393 466 kr.

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	21 052 244
Årets resultat, kr	-1 696 809
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>19 355 435</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-941 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 008 420
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>20 422 855</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	12 250 337	11 638 495
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 347	72 337
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>12 268 684</strong>	<strong>11 710 833</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-10 166 547	-8 151 492
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 351	-230 679
Personalkostnader	Not 6	-350 740	-229 128
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 116 487	-2 116 487
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-724 758
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-12 762 125</strong>	<strong>-11 452 544</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>-493 442</strong>	<strong>258 288</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	184 164	340 856
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 387 532	-1 428 502
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-1 203 368</strong>	<strong>-1 087 646</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>-1 696 809</strong>	<strong>-829 357</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>-1 696 809</strong>	<strong>-829 357</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>-1 696 809</strong>	<strong>-829 357</strong>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	62 485 878	64 090 612
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	2 996 493	3 508 246
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 13	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>65 482 371</b>	<b>67 598 858</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>65 482 371</b>	<b>67 598 858</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	4 268 183	2 713 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	299 117	324 480
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>4 567 300</b>	<b>3 038 313</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	13 622 576	8 219 835
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>13 622 576</b>	<b>8 219 835</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 17	865 550	6 089 691
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>865 550</b>	<b>6 089 691</b>

### Summa Omsättningstillgångar

### Summa Tillgångar

<b>19 055 426</b>	<b>17 347 839</b>
<b>84 537 796</b>	<b>84 946 696</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 853 000	1 853 000
Fond för yttre underhåll	4 396 870	3 747 336
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>6 249 870</b>	<b>5 600 336</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	21 052 244	22 531 135
Årets resultat	-1 696 809	-829 357
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>19 355 434</b>	<b>21 701 777</b>

<b>Summa Eget kapital</b>	<b>25 605 304</b>	<b>27 302 113</b>
---------------------------	-------------------	-------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	46 559 673	25 711 889
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>46 559 673</b>	<b>25 711 889</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 352 628	29 200 412
Leverantörsskulder		1 605 419	764 221
Skatteskulder		66 486	34 036
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	52 665	22 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 295 621	1 911 200
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>12 372 819</b>	<b>31 932 694</b>

<b>Summa Skulder</b>		<b>58 932 492</b>	<b>57 644 583</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

<b>Summa Eget kapital och skulder</b>		<b>84 537 796</b>	<b>84 946 696</b>
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-493 442	258 288
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 116 487	2 116 487
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>2 116 487</b>	<b>2 116 487</b>
Erhållen ränta	184 164	594 144
Erlagd ränta	-1 385 502	-1 358 406
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>421 708</b>	<b>1 610 514</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-25 811	10 953
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 285 879	-276 719
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>1 260 068</b>	<b>-265 766</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 681 776</b>	<b>1 344 748</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 764 161
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-1 764 161</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 681 776</b>	<b>-419 413</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>16 782 793</b>	<b>17 202 206</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>18 464 570</b>	<b>16 782 793</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Stomme och grund	120 år
Stammar	50 år
Fönster	50 år
Tak	40 år
Fasad	40 år
Inre ytskikt	120 år
Övrigt	50 år

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**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 6 317 tkr  
Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

**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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 912 044	10 199 170
	Årsavgifter bostäder IMD (el)	649 213	766 713
	Hyror lokaler	69 565	79 507
	Hyror garage och parkeringsplatser	496 550	508 960
	Hyror förbrukningsbaserad	61 537	54 367
	Övriga primära intäkter	89 078	54 499
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>12 277 987</b>	<b>11 663 215</b>
	Hysesbortfall	-27 650	-24 720
	<i>Summa</i>	<b>-27 650</b>	<b>-24 720</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>12 250 337</b>	<b>11 638 495</b>

I årsavgiften ingår vatten, värme och grundutbudet för kabel-tv & bredband. Därutöver har föreningen individuell elmätning (IMD).

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	18 347	72 337
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>18 347</b>	<b>72 337</b>

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
<i>Driftskostnader</i>			
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 455 419	-1 472 602
	Snö och halk-bekämpning	-22 765	-30 856
	Reparationer	-1 276 986	-742 665
	Planerat underhåll	-2 008 420	-393 466
	El	-1 032 888	-1 099 648
	Uppvärmning	-1 767 564	-1 702 421
	Vatten	-917 738	-823 981
	Sophämtning	-449 604	-602 938
	Fastighetsförsäkring	-237 234	-281 897
	Kabel-TV och bredband	-375 603	-405 677
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-595 300	-562 850
	Övriga driftkostnader	-27 026	-32 492
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-10 166 547</b>	<b>-8 151 492</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
<i>Övriga externa kostnader</i>			
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-24 399	-24 735
	Administrationskostnader	-10 950	-5 512
	Extern revision	-29 000	-27 600
	Konsultkostnader	-7 875	-106 114
	Medlemsavgifter	-10 330	-10 330
	Föreningsverksamhet	-10 009	-23 202
	Övriga förvaltningskostnader	-35 789	-33 188
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-128 351</b>	<b>-230 679</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
<i>Personalkostnader</i>			
	Arvode styrelse	-263 424	-171 900
	Övriga arvoden	-4 410	-4 298
	Sociala avgifter	-82 906	-52 930
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-350 740</b>	<b>-229 128</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 604 734	-1 604 734
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-511 753	-511 753
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-2 116 487</b>	<b>-2 116 487</b>
Not 8	<b>Övriga rörelsekostnader</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangering hissar	0	-724 758
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	<b>0</b>	<b>-724 758</b>
Not 9	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 347	1 564
	Handelsbanken	173 810	255 620
	Handelsbanken, Skatteverket	9 007	83 672
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>184 164</b>	<b>340 856</b>
Not 10	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 387 532	-1 428 502
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 387 532</b>	<b>-1 428 502</b>

Not 11	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	96 637 986	95 150 678
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 608 799	5 608 799
	Årets investeringar	0	3 286 380
	Årets utrangering hissar	0	-1 799 072
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>102 246 785</b>	<b>102 246 785</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-38 156 173	-37 625 753
	Årets avskrivningar	-1 604 734	-1 604 734
	Återförda avskrivningar utrangering hissar	0	1 074 314
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-39 760 907</b>	<b>-38 156 173</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>62 485 878</b>	<b>64 090 612</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	148 414 000	150 414 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	83 750 000	88 750 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>232 164 000</b>	<b>239 164 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	91 069 000	91 069 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>91 069 000</b>	<b>91 069 000</b>
Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	6 149 889	4 351 460
	Årets investeringar	0	1 798 430
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>6 149 889</b>	<b>6 149 889</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 641 643	-2 129 890
	Årets avskrivningar	-511 753	-511 753
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-3 153 396</b>	<b>-2 641 643</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>2 996 493</b>	<b>3 508 246</b>

Not 13	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	2 595 891
	Årets investeringar	0	2 488 919
	Omklassificering till byggnad & tekniska anläggningar	0	-5 084 810
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 976 444	2 473 268
	Övriga fordringar	291 739	240 565
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>4 268 183</b>	<b>2 713 833</b>
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	97 295	101 021
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	201 822	223 459
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>299 117</b>	<b>324 480</b>
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Handelsbanken	13 622 576	8 219 835
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>13 622 576</b>	<b>8 219 835</b>
Not 17	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken, checkkonto	858 760	860 760
	Handelsbanken, e-kapitalkonto	6 790	5 228 931
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>865 550</b>	<b>6 089 691</b>

**Not 18 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	4,14%	2027-09-30	7 652 659	0
Stadshypotek	2,61%	2027-03-30	9 706 602	0
Stadshypotek	0,86%	2026-04-30	8 352 628	0
Stadshypotek	2,66%	2028-10-30	10 735 449	0
Stadshypotek	3,18%	2028-03-30	10 187 214	0
Stadshypotek	3,38%	2030-03-30	8 277 749	0
			<b>54 912 301</b>	<b>0</b>

Långfristig del	46 559 673
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	8 352 628
Kortfristig del	8 352 628
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,79%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	2 020	-20 016
Övriga kortfristiga skulder	50 645	42 841
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>52 665</b>	<b>22 825</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 023 238	986 408
Upplupna räntekostnader	296 966	294 936
Övriga upplupna kostnader	975 417	629 856
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>2 295 621</b>	<b>1 911 200</b>

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-04-28.

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.

Uppsala, datum enligt digital signering

Per Söderberg  
Eva Fogelberg  
Peter Funk  
Rikard Ohlström  
Joel Rahme  
Gustav Svärdhagen

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Djäknan, org.nr. 716401-2952

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Djäknan 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 (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 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 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. Risken 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 Bostadsrättsföreningen Djäknen 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Uppsala  
Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Djäknén signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Per Söderberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 14:41:18



### Gustav Svärdhagen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 16:02:46



### Rolf Peter Funk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 10:32:53



### Eva Fogelberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 19:07:22



### Joel Rahme

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 09:05:06



### Rikard Ohlström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-02 kl. 16:45:24



### Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 21:20:50



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Djäknén signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 21:19:56



## § 21a: Styrelsemotion om byte av fläktsystem i höghusen

### Avseende ändrad ventilationslösning i höghusen i samband med takbyte

I föreningens höghus är ventilationen i dagsläget utformad så att varje lägenhet har en egen spiskåpa i köket med inbyggd fläkt som går kontinuerligt, samt ett separat frånluftsutsug i badrum med centralfläkt på vinden. Denna lösning är inte original utan har tillkommit vid en tidigare ombyggnation av ventilationssystemet. Radhusen har en lite annan lösning, men i grunden samma typ av system.

Den nuvarande lösningen innebär att elkostnaden för den kontinuerliga köksfläkten belastar respektive bostadsrättshavare, att föreningen har underhållsansvar för rörliga och elrelaterade delar i spiskåporna (om inte medlemmen inte valt att frånga systemet med egen lösning) att valmöjligheten av spiskåpor vid köksrenovering är starkt begränsad.

### Föreslagen alternativ lösning

Styrelsen har utrett möjligheten att i samband med takbytet bygga om köksventilationen i höghusen till ett centralt, tryckstyrt ventilationssystem där en eller två fläktar per hus betjänar flera lägenheter. I lägenheterna ersätts nuvarande fläktkåpor med spiskåpor med spjäll (utan egen motor),

### Styrelsens samlade bedömning

Styrelsen bedömer att den alternativa ventilationslösningen i höghusen:

- är långsiktigt fördelaktig ur energi-, drift- och underhållsperspektiv,
- förbättrar inomhusmiljön för berörda medlemmar,
- minskar föreningens totala energianvändning och belastar inte den gemensamma elkostnaden i väsentlig mening,
- ger medlemmar i höghusen ökad valfrihet vid köksrenoveringar,
- och är (troligen) ekonomiskt och tekniskt rimlig att genomföra i samband med takbytet.

Mot bakgrund av att åtgärden innebär skillnader mellan byggnader och en förändrad kostnadsfördelning väljer styrelsen att underställa frågan föreningsstämman. Styrelsen bedömer att skillnaderna mellan byggnaderna är sakligt motiverade av de tekniska förutsättningarna och av att åtgärden genomförs i samband med takbyte i just höghusen.

Styrelsen kan inte i dagsläget ge en kostnadsuppskattning för investeringen, men anser att om investeringen utgör 10-20% av takomläggningens kostnad är det väl motiverat. Inte minst då del av denna kostnad ändå kommer genom framtida fläktbyten av fläktar som sjunger på sista versen. Skulle kostnaden vara högre kan styrelsen göra bedömningen att investeringen inte är motiverad och besluta att inte gå vidare med genomförande.

### Förslag till beslut

#### Styrelsen föreslår att föreningsstämman beslutar:

- att godkänna att köksventilationen i föreningens höghus byggs om till ett centralt, tryckstyrt ventilationssystem i samband med planerat takbyte, och
- att godkänna att elkostnaden för den gemensamma köksventilationen i höghusen belastar föreningens fastighetsel.

Medlem som önskar med information inför stämman om detta är varmt välkommen att höra av sig på styrelsemailen: [djaknen@gmail.com](mailto:djaknen@gmail.com)

## **§ 21b: Styrelsens behandling av ärenden som behandlats av tidigare stämmor**

Återkoppling: Ominjustering av värme med anledning av beslut om kopplat till motion vid stämma 26/5-2025 om ökad värme.

Beslutsformulering 2025:

*Stämman beslutar att riktvärdet höjs till 22-22,5 grader på prov under kommande vinter, vilket ska utvärderas på kommande stämma 2026.*

Viktigt att notera att det styrelsen har gjort är att öka den så kallade värmekurvan i undercentralen är justerad, dvs den värme som skickas ut i systemet och att lägenheternas värmesystem kan ta emot denna värme vid de kallare yttertemperaturspann som är aktuella. Styrelsen kan bara jobba med det värmesystem vi har, de fastigheter vi har och de förutsättningar som ges. Styrelsen kan aldrig garantera en viss värme i lägenheten. Det går alltså till en viss gräns – där vi idag är – att säkerställa att värmen kan nå ut till radiatorerna i lägenheterna. Noteras bör att radhusens vindsytor är inte lägenhetsyta och omfattas inte av värmesystemet och om medlem har tagit dessa i anspråk ansvarar man också för värmen i den ytan och för att hanteras kallras ned från den ytan till övriga lägenheten.

Underlag för utvärdering:

Kostnad för genomförande av beslutet: 250tkr (engångskostnad)

Årlig kostnad för en (1) grad högre värme i ut i systemet: 80tkr (+-20%)

Jämförelse: En årlig kostnad på 80tkr motsvarar ca 0,7% i höjning av månadsavgiften.

Kommentar: Efter ominjusteringen kan styrelsen konstatera att förutsättning för att nå cirka en grad temperaturökning under den kalla tiden på året är i linje med bedömningen som gjordes till stämman, dvs att det är möjligt. Vid hastiga väderomslag och framför allt under den fuktigare delen av året (november/december) är det svårt för systemet att hinna med. Temperaturen ut till lägenheten följer dock, i alla uppmätta fall i lägenheter, den temperaturreglering som är inställd i systemet efter beslutet. Ett upplevt drag är inte något värmesystemet i sig kan kompensera fullt ut för utan draget är en följd av ett suboptimalt ventilationssystem och fastighetens konstruktion samt faktorer som föreningen har svårt att påverka som hur väl isoleringslisterna vid fönstren sitter, hur man möblerat vid radiator (inte minst om termostaten är dold av gardiner) osv. I radhusen råder ytterligare omständighet som påverkar kopplat till hur medlem löst anslutningen mellan föreningens vindsyta och lägenhetsytan, samt hur väl medlem har isolerat vindsytan, ytan takfönster, förekomst av elradiator för att kompensera för risk för kallras från vinden. Vid kontroll i ett stort antal lägenheter kan vi dock alltså se att temperaturen når den nivå som beslutats.

Fråga till stämman: Då beslut om uppjustering av riktvärdet togs på prov, behöver vi fråga stämman 2026 om vi ska ligga kvar i samma läge även fortsatt.

**Ja eller nej.**



HSB – där möjligheterna bor

---

## HSB Uppsala

**Kontoret i Uppsala**  
Box 347, 751 06 Uppsala  
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA  
Telefon: 018-18 00 00

**Kontoret i Enköping**  
Box 8, 745 21 Enköping  
Besök: Ågatan 5, Enköping  
Telefon: 0171 - 47 83 00

[kontakt.upsala@hsb.se](mailto:kontakt.upsala@hsb.se)