



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 (äka 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 ²
200	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 845
30	garageplatser	360
120	p-platser	0
Totalt 350 objekt		14 205

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*
Sinnesfrid 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 (sammanställande), Johannes Hansson och Josephine Vesterlind, valda vid föreningsstämman. Matilda Åslin flyttade vid årsskiftet och Johannes Hansson tog över rollen som sammanställande.

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 värmefördelning 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 överlåtit.

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/m².

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 853 000	0	0	1 853 000
Underhållsfond, kr	3 747 336	0	649 534	4 396 870
S:a bundet eget kapital, kr	5 600 336	0	649 534	6 249 870
Fritt eget kapital				
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
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	21 701 778	0	-2 346 343	19 355 435
S:a eget kapital, kr	27 302 114	0	-1 696 809	25 605 305

* 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
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	19 355 435

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

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

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 250 337	11 638 495
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 347	72 337
Summa Rörelseintäkter		12 268 684	11 710 833
Rörelsekostnader			
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
Summa Rörelsekostnader		-12 762 125	-11 452 544
Rörelseresultat		-493 442	258 288
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	184 164	340 856
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 387 532	-1 428 502
Summa Finansiella poster		-1 203 368	-1 087 646
Resultat efter finansiella poster		-1 696 809	-829 357
Resultat före skatt		-1 696 809	-829 357
Årets resultat		-1 696 809	-829 357

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
Summa Bundet eget kapital	6 249 870	5 600 336

Fritt eget kapital

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

Summa Eget kapital	25 605 304	27 302 113
---------------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	46 559 673	25 711 889
Summa Långfristiga skulder		46 559 673	25 711 889

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
Summa Kortfristiga skulder		12 372 819	31 932 694

Summa Skulder		58 932 492	57 644 583
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder		84 537 796	84 946 696
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
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>	2 116 487	2 116 487
Erhållen ränta	184 164	594 144
Erlagd ränta	-1 385 502	-1 358 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	421 708	1 610 514
<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>	1 260 068	-265 766
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 681 776	1 344 748
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 764 161
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 764 161
Årets kassaflöde	1 681 776	-419 413
Likvida medel vid årets början	16 782 793	17 202 206
Likvida medel vid årets slut	18 464 570	16 782 793

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>	12 277 987	11 663 215
	Hyresbortfall	-27 650	-24 720
	<i>Summa</i>	-27 650	-24 720
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 250 337	11 638 495

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>	18 347	72 337

		2025-01-01	2024-01-01
Not 4 Driftskostnader		2025-12-31	2024-12-31
<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>	-10 166 547	-8 151 492
Not 5 Övriga externa kostnader		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<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>	-128 351	-230 679
Not 6 Personalkostnader		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<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>	-350 740	-229 128

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<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>	-2 116 487	-2 116 487
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangering hissar	0	-724 758
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-724 758
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<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>	184 164	340 856
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 387 532	-1 428 502
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 387 532	-1 428 502

Not 11	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade 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 Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	102 246 785	102 246 785
	<i>Ackumulerade 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 Ackumulerade avskrivningar</i>	-39 760 907	-38 156 173
	<i>Utgående redovisat värde</i>	62 485 878	64 090 612
	<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>	232 164 000	239 164 000
	<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>	91 069 000	91 069 000
Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	6 149 889	4 351 460
	Årets investeringar	0	1 798 430
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	6 149 889	6 149 889
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 641 643	-2 129 890
	Årets avskrivningar	-511 753	-511 753
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 153 396	-2 641 643
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 996 493	3 508 246

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>	0	0
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>	4 268 183	2 713 833
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>	299 117	324 480
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>	13 622 576	8 219 835
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>	865 550	6 089 691

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
			54 912 301	0

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>	52 665	22 825

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>	2 295 621	1 911 200

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

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576768474





Dokument

<p>Årsredovisning 12-3743 Huvuddokument 20 sidor Startades 2026-04-29 11:03:30 CEST (+0200) av HSB E-tjänst (HE) Färdigställt 2026-05-04 21:20:50 CEST (+0200)</p>	<p>framsida 2025 Bilaga 1 1 sida Inte sammanfogad med huvuddokumentet. Bifogad av HSB E-tjänst (HE)</p>
---	--

Initierare

<p>HSB E-tjänst (HE) aut.brf_etjanster@hsb.se</p>
--

Signerare

<p>Per Söderberg (PS) Identifierad med svenskt BankID som "PER SÖDERBERG" Personnummer 197203319319</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER SÖDERBERG" Signerade 2026-04-29 14:41:18 CEST (+0200)</p>	<p>Gustav Svärdhagen (GS) Identifierad med svenskt BankID som "Nils Gustav Svärdhagen" Personnummer 199502192793</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Gustav Svärdhagen" Signerade 2026-04-29 16:02:46 CEST (+0200)</p>
<p>Rolf Peter Funk (RPF) Identifierad med svenskt BankID som "PETER FUNK" Personnummer 196205250076</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER FUNK" Signerade 2026-05-04 10:32:53 CEST (+0200)</p>	<p>Eva Fogelberg (EF) Identifierad med svenskt BankID som "EVA FOGELBERG" Personnummer 194402184586</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA FOGELBERG" Signerade 2026-04-29 19:07:22 CEST (+0200)</p>



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576768474

Joel Rahme (JR)

Identifierad med svenskt BankID som "Joel Olov Daniel Rahme"

Personnummer 199607175115



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Joel Olov Daniel Rahme"

Signerade 2026-05-01 09:05:06 CEST (+0200)

Rikard Ohlström (RO)

Identifierad med svenskt BankID som "RIKARD OHLSTRÖM"

Personnummer 199209092635



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RIKARD OHLSTRÖM"

Signerade 2026-05-02 16:45:24 CEST (+0200)

Cornelia Gustafsson (CG)

Identifierad med svenskt BankID som "Clara Cornelia Pia Gustafsson"

Personnummer 199412215148



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Clara Cornelia Pia Gustafsson"

Signerade 2026-05-04 21:20:50 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

