

# Årsredovisning 2025

Brf Torkelsgården

717600-2348



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Torkelsgården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1953-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-28 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Fålhagen 6:6	1951	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1962.

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 184 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 234 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Ylva Palmblad	Ordförande
Staffan Kihlström	Styrelseledamot
Ola Westin	Styrelseledamot
Julia Ulrich	Suppleant

### Firmateckning

Föreningens firman tecknas – förutom av styrelsen – av minst två (2) ledamöter tillsammans.

### Revisorer

Åke Persson	Revisor
Patrik Sternudd	Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 1985 ● Omläggning av taket.
- 1990 ● Målning av trapphus (tidigt 90-tal).
- 1992-1993 ● Fasadenovering, gångbryggor på taket, målning av fönster utvändigt och nya ytskikt på balkongerna.
- 1993 ● Byte av elsystem.
- 2001 ● Vissa förbättringar på hissarna.
- 2003 ● Stamrenovering.
- 2004 ● Ett antal säkerhetsdörrar monterade på enskilda bostadsrättshavares bekostnad.
- 2005 ● Målning och renovering av fönster.
- 2010 ● Byte av låssystem. Ett antal säkerhetsdörrar monterade på enskilda bostadsrättshavares bekostnad.
- 2016 ● Målning av trapphus, källare samt lackering av ytterportar.
- 2018 ● Målning av fönster, fönsterbleck och byte av tätninglistor runt fönster.
- 2019 ● Målning av balkongfronter och utökning av gångbryggorna på taket. Energideklaration utförd.
- 2020 ● Målning av golv och väggar i tvättstuga och torkrum. Ny torkställning i torkrum. Installation av rörelseaktiverad belysning i tvättstugan. Målning av golv, väggar och tak i förrummet till föreningens takterrass. Målning av takterrassens golv. Godkänd radonmätning samt godkänd OVK.
- 2021 ● Högtrycksspolning av avloppsledningar och stammar. Spolning samt inspektion av samlingsledningar i bottenplattan. Inspektion av dagvattenledningar och dräneringsrör i marken längs med husgrunden.
- 2022 ● Inmätning av tomten. Framtagande av markplanering och planeringsplan i CAD inför en eventuell ny gestaltning av föreningens utemiljö.
- 2023 ● Installation av nya tak- och väggplafonder med LED-belysning i trapphusen. Förbättringsmålning av källardörrar i trapphusen. Ett antal nya säkerhetsdörrar monterade på enskilda bostadsrättshavares bekostnad. Några förbättringar av brandsäkerheten.
- 2024 ● Ny frekvensomriktare för hissen i 18 B. Målning av alla fönsterbleck och fönstergaller på hussockeln samt källartrapppräcken utvändigt. Byte till modernare portkodsosor i alla tre portar. Godkänd besiktning av föreningens undercentral. Godkänd tillsyn av husets skyddsrum.
- 2025 ● Nya spillvattenledningar på källarplanet. Dränering, isolering samt ny dagvattenhantering runt husgrunden. Klinkerläggning i tvättstuga och torkrum, ny mangel m.m. Infodring av dagvattenledning från takterrassen. Renovering av entréportar. Mätning av fastighetens elförbrukning inför eventuell installation av laddstolpar.

## Planerade underhåll

**2026** ● Anläggning av ny yta med kärlskåp för fastighetsnära insamling av förpackningsavfall. Återanläggning av p-platser. Obligatorisk ventilationskontroll och brandskyddskontroll av eldstäder.

**2027-2028** ● Takrenovering och eventuell fasadrenovering.

## Avtal med leverantörer

Bredband	Telenor
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsel	Vattenfall
Fastighetsskötsel, inre och yttre	HSB Boservice Uppsala
Fjärrvärme	Vattenfall
Hissbesiktning	Kiwa
Hisservice	Kone
Sophämtning	Uppsala Vatten och Avfall AB
Spolning av rör	Serwent
Trappstädning	Fejax Allservice AB
Vatten	Uppsala Vatten och Avfall AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Den 1 januari 2025 höjdes månadsavgifterna i föreningen med 10 procent. Det hade sin grund i framför allt ökade kostnader för driften av huset. Månadsavgiften ska täcka de gemensamma kostnaderna för bland annat fastighetsskötsel, vatten, fjärrvärme, fastighetsel, sophämtning, ekonomisk förvaltning och räntekostnader för föreningens lån. Avgiften ska också täcka ett sparande för framtida underhåll. Genom sparandet är alla medlemmar med och betalar för slitaget på fastigheten under de år man bor i huset. Under 2025 var föreningens sparande 107 kr per kvadratmeter.

Under 2025 tog föreningen upp ett nytt lån på 400 000 kr för att betala konsultfirman Bjerking för deras tjänster. För att bekosta det stora underhållsarbetet som genomförts under 2025/2026 tog föreningen under 2025 även upp två nya lån på vardera 2 250 000 kr. Den 31 december 2025 hade Brf Torkelsgården totalt 8 775 826 kr i lån hos Handelsbanken. Det motsvarar 4018 kr per kvadratmeter bostadsyta och anses vara en låg belåning. Lånesumman är uppdelad i tre ungefär lika stora delar med en del med rörlig ränta; en del med bunden ränta på ett år; och en del bunden på två år.

### Övriga uppgifter

Under 2025/2026 har Brf Torkelsgården genomfört ett omfattande underhållsarbete som främst berört föreningens avloppssystem, dagvattenhantering och markytor. Åtgärderna var en del av föreningens långsiktiga underhållsplan. IR Bygg var entreprenör och Bjerking anlätades för hjälp med upphandling, byggledning och besiktning. Entreprenaden godkändes vid slutbesiktning i december 2025. Under 2026 återstår finåterställning av markytor, inklusive återanläggning av parkeringsplatser.

Uppsala Elcentral genomförde en mätning av föreningens elcentral i källaren inför eventuell framtida installation av laddpunkter för elbil. Mätningen visade att det finns god reservkapacitet i befintlig serviskabel och att upp till 24 laddpunkter kan installeras inom nuvarande huvudsäkring på 125 A.

En enkät om användningen av tvättstuga och torkrum skickades under året till samtliga medlemmar. Svaren användes som underlag för beslut om åtgärder i tvättstugan, bland annat klinkergolv och inköp av ny mangel, som genomfördes under 2025.

Entredo anlätades för restaurering av entréportarna som är original från husets byggår.

Styrelsen har tagit fram förslag till nya stadgar med anledning av ändringar i bostadsrättslagen. Förslaget utgår från Bostadsrätternas mallstadgar och har anpassats till föreningen. Förslaget antogs på stämman 2025 och läggs fram för andra beslut på stämman 2026.

Information om underhållsprojektet och andra nyheter i föreningen kommunicerades under året löpande via digitalt nyhetsbrev, utdelade informationsblad i brevkasten samt föreningens webbplats brftorkelsgarden.se. Totalt skickades 18 informationsbrev under 2025.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	1 608 088	1 499 086	1 372 462	1 230 485
Resultat efter fin. poster	-40 986	75 729	168 288	68 073
Soliditet (%)	13	25	23	21
Yttre fond	937 024	918 717	830 549	763 136
Taxeringsvärde	43 219 000	45 821 000	45 821 000	45 821 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	702	640	584	533
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,3	93,2	92,3	94,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 018	1 841	1 907	1 972
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 928	1 799	1 864	1 928
Sparande / kvm totalyta, kr	107	124	134	100
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	22	21	21
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	194	180	162	150
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	46	35	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	268	248	218	207
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,17	4,14	2,05	1,24
Räntekänslighet (%)	5,73	2,88	3,26	3,70

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Årets förlust beror på bokföringsmässiga avskrivningar på fastigheten som uppstått i samband med att föreningen för första gången redovisar enligt regelverket K3. Avskrivningar är en redovisningsteknisk kostnad som fördelar fastighetens värde över tid och innebär ingen utgift. Förlusten påverkar därför inte föreningens kassaflöde eller likviditet. Styrelsen arbetar samtidigt utifrån en långsiktig plan för att säkerställa ett tillräckligt sparande för framtida underhåll av fastigheten.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	104 600	-	-	104 600
Fond, yttre underhåll	918 717	-	18 307	937 024
Balanserat resultat	331 825	75 729	-18 307	389 247
Årets resultat	75 729	-75 729	-40 986	-40 986
<b>Eget kapital</b>	<b>1 430 870</b>	<b>0</b>	<b>-40 986</b>	<b>1 389 884</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	389 247
Årets resultat	-40 986
<b>Totalt</b>	<b>348 261</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	129 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-92 573
Balanseras i ny räkning	311 234
	<b>348 261</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 608 088	1 499 086
Övriga rörelseintäkter	3	-4	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 608 084</b>	<b>1 499 086</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 138 918	-1 062 654
Övriga externa kostnader	9	-137 286	-75 518
Personalkostnader	10	-49 630	-37 615
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-188 187	-81 780
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 514 021</b>	<b>-1 257 567</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>94 064</b>	<b>241 519</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 649	3 579
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-138 699	-169 370
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-135 050</b>	<b>-165 791</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-40 986</b>	<b>75 729</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-40 986</b>	<b>75 729</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	4 874 422	5 054 410
Maskiner och inventarier	13	40 530	13 983
Pågående projekt	14	3 456 309	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 371 261</b>	<b>5 068 393</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 371 261</b>	<b>5 068 393</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7 155	6 520
Övriga fordringar	15	343	269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	52 792	51 801
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>60 290</b>	<b>58 590</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 390 486	586 495
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 390 486</b>	<b>586 495</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 450 776</b>	<b>645 085</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 822 038</b>	<b>5 713 478</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		104 600	104 600
Fond för yttre underhåll		937 024	918 717
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 041 624</b>	<b>1 023 317</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		389 247	331 825
Årets resultat		-40 986	75 729
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>348 261</b>	<b>407 554</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 389 884</b>	<b>1 430 870</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 552 190	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 552 190</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 223 636	4 019 826
Leverantörsskulder		411 265	38 518
Skatteskulder		3 395	4 254
Övriga kortfristiga skulder		4 305	-60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	237 363	220 070
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 879 963</b>	<b>4 282 608</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 822 038</b>	<b>5 713 478</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>94 064</b>	<b>241 519</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	188 187	81 780
	<b>282 251</b>	<b>323 299</b>
Erhållen ränta	3 649	3 579
Erlagd ränta	-133 997	-169 519
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>151 903</b>	<b>157 360</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 700	17 418
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	388 843	-20 625
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>539 046</b>	<b>154 153</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 491 055	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 491 055</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	4 900 000	0
Amortering av lån	-144 000	-144 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>4 756 000</b>	<b>-144 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 803 991</b>	<b>10 153</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>586 495</b>	<b>576 343</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 390 486</b>	<b>586 495</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Torkelsgården är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,31 %
Yttertak	20,01 %
Fasader	8,58 %
Balkonger	2,00 %
Fönster	6,00 %
Stamledningar VA	2,14 %
Stamledningar Värme	2,14 %
Styr & övervakning	6,00 %
El	3,34 %
Hissar	5,46 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 476 684	1 342 404
Hysesintäkter, lokaler	3 466	6 658
Hysesintäkter, p-platser	67 500	90 000
Kabel-TV/Bredband	55 440	55 440
Övriga intäkter	4 998	4 584
<b>Summa</b>	<b>1 608 088</b>	<b>1 499 086</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-4	0
<b>Summa</b>	<b>-4</b>	<b>0</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	138 775	127 511
Städning	23 687	22 023
Besiktning och service	24 889	25 936
Trädgårdsarbete	1 877	2 906
Övrigt	5 198	2 764
Snöskottning	10 723	8 780
<b>Summa</b>	<b>205 149</b>	<b>189 920</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 545	1 468
Tvättstuga	9 775	1 155
Trapphus/port/entr	0	2 576
Källarutrymmen	2 928	0
Soprum/miljöanläggning	1 600	1 600
Dörrar och lås/porttele	1 260	1 470
Övriga gemensamma utrymmen	15 111	1 620
VA	9 956	3 300
Värme	1 540	2 341
El	0	3 530
Hissar	14 122	3 702
Fönster	0	2 122
<b>Summa</b>	<b>57 837</b>	<b>24 884</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	92 573	0
Dörrar och lås/porttele	0	33 158
Hissar	0	52 493
Fönster	0	33 506
<b>Summa</b>	<b>92 573</b>	<b>119 156</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	54 981	49 033
Uppvärmning	434 431	403 006
Vatten	109 042	101 698
Sophämtning	43 947	38 788
<b>Summa</b>	<b>642 401</b>	<b>592 525</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	37 056	34 879
Bredband	55 440	55 440
Fastighetsskatt	48 462	45 850
<b>Summa</b>	<b>140 958</b>	<b>136 169</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	8 168	7 905
Övriga förvaltningskostnader	75 146	17 442
Revisionsarvoden	4 000	2 000
Ekonomisk förvaltning	49 972	48 172
<b>Summa</b>	<b>137 286</b>	<b>75 518</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	38 100	28 000
Sociala avgifter	11 530	9 615
<b>Summa</b>	<b>49 630</b>	<b>37 615</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	138 665	169 362
Övriga räntekostnader	34	8
<b>Summa</b>	<b>138 699</b>	<b>169 370</b>

#### NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	8 387 478	8 387 478
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>8 387 478</b>	<b>8 387 478</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 333 068	-3 258 908
Årets avskrivning	-179 988	-74 160
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 513 056</b>	<b>-3 333 068</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>4 874 422</b>	<b>5 054 410</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>48 000</i>	<i>48 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	25 019 000	24 421 000
Taxeringsvärde mark	18 200 000	21 400 000
<b>Summa</b>	<b>43 219 000</b>	<b>45 821 000</b>

**NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	330 528	330 528
Årets inköp	34 746	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>365 274</b>	<b>330 528</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-316 545	-308 925
Årets avskrivning	-8 199	-7 620
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-324 744</b>	<b>-316 545</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>40 530</b>	<b>13 983</b>

**NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar, Spillvatten källare, dränering isolering husgrund	3 456 309	0
Omfört till Byggnad	0	0
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>3 456 309</b>	<b>0</b>

**NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	343	269
<b>Summa</b>	<b>343</b>	<b>269</b>

**NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 856	8 408
Städning	5 340	5 088
Försäkringspremier	12 553	11 952
Bredband	13 860	13 860
Förvaltning	14 183	12 493
<b>Summa</b>	<b>52 792</b>	<b>51 801</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-10-30	2,63 %	1 423 699	1 423 699
Stadshypotek	2027-10-30	2,63 %	1 728 491	1 728 491
Stadshypotek	2026-02-13	2,59 %	723 636	867 636
Stadshypotek	2027-10-30	2,63 %	400 000	
Stadshypotek	2026-10-24	2,51 %	2 250 000	
Stadshypotek	2026-03-09	2,59 %	2 250 000	
<b>Summa</b>			<b>8 775 826</b>	<b>4 019 826</b>
Varav kortfristig del			5 223 636	4 019 826

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 775 826 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	4 897	5 017
Uppvärmning	55 204	54 123
Utgiftsräntor	29 591	24 889
Förutbetalda avgifter/hyror	147 671	136 041
<b>Summa</b>	<b>237 363</b>	<b>220 070</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 848 000	6 599 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den 1 januari 2026 höjdes månadsavgifterna i föreningen med 10 procent. Höjningen handlade dels om ökade räntekostnader eftersom föreningen under 2026 ska börja betala ränta på de nya lånen; dels om att hålla jämna steg med fortsatt höjda driftkostnader, bland annat för fjärrvärme, ekonomisk förvaltning, vatten och övriga indexhöjningar av föreningens avtal med leverantörer.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

Uppsala 2026-04-01

Ort och datum

Ylva Palmblad

Ylva Palmblad  
Ordförande

Staffan Kihlström

Staffan Kihlström  
Styrelseledamot

Ola Westin

Ola Westin  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-31

Åke Persson

Åke Persson  
Revisor

Patrik Sternudd

Patrik Sternudd  
Revisor