



# Årsredovisning 2025

Brf Östertull



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Östertull med säte i Uppsala org.nr. 717600-2827 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 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-13.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Salabacke 7:1	1951-01-01	1951
Salabacke 8:1	1951-01-01	1951
Salabacke 8:2	1951-01-01	1951

#### Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
327	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	22 267
48	lokaler (hyresrätt)	3 171
44	garageplatser	528
209	p-platser	0
<b>Totalt 628 objekt</b>		<b>25 966</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 60 st 1 rok, 140 st 2 rok, 94 st 3 rok, 27 st 4 rok, 6 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lennie Wahlström	Ordförande	2022-06-01
Christer Larsson	Ledamot	2022-06-01
Mats Johansson	Ledamot	2021-06-14
Daniel Henningsson	Ledamot	2024-07-08
Markus Marttila	Ledamot	2025-05-19
Henrik Wennmark	Suppleant	2024-07-08
Emma Gåveby	Suppleant	2025-05-19
Magnus Myrberg	Suppleant	2025-05-19
Joel Karlsson	Suppleant	2024-07-08
Emilia Hamrin	Suppleant	2021-06-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Lennie Wahlström och Christer Larsson samt suppleanterna Emilia Hamrin, Henrik Wennmark, Joel Karlsson, Emma Gåveby och Magnus Myrberg.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Eva Dverstorp, Folkesson Råd & Revision AB.

Valberedning har varit: Marianne Fex (sammankallande) och Pirjo Mahlberg, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 34 st röstberättigade medlemmar. Utöver ordinarie föreningsstämma har två extrastämmor hållits: 2025-11-10 då 99 st röstberättigade medlemmar deltog och 2025-12-15 då 93 st röstberättigade medlemmar deltog.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 641 771 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 535 376 kr.

Föreningen höjde årsavgiften med 3% från 2025-01-01. Ytterligare en höjning av årsavgiften med 2% är registrerad per 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.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 7 335 294 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 500 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 798 789 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Underhållsplanen uppdaterades senast 2025-01-18.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Renovering av grillplatser samt uppsättning av tillhörande plank, 2025
- Bytt armaturer hos tapetseraren Lästmakargatan 7, 2025
- Bytt elcentral i undercentralen Lästmakargatan 7, 2025
- Tilläggsisolering av tak, 2025
- Förbättrad ventilation Årstagatan 6, 2025
- Påbörjad fasadrenovering Lästmakargatan 8, 2025
- Energibesparande åtgärder via Nrlyze, 2025
- Radonmätning och OVK-besiktning, 2025
- Brytskydd på källardörrar, 2025
- Målning källargångar, påbörjat arbete 2024 och färdigställs våren 2025
- Fasadvävt Salabacksgatan 3 - Salabacksgatan 11, påbörjat arbete 2024 och färdigställs 2025
- Ny belysningsarmatur gångvägar, 2024
- Ombyggnad av äldre elcentral, 2024
- Föreningen har anlagt 18 nya parkeringsplatser, asfalterat befintliga platser, satt upp 10 laddstolpar till de nya platserna, 2023-2024
- Färdigställt ventilationen med radon och OVK-kontroll, 2022-2023
- Montage av hög/lågfartstransformator i gymlokalen, 2022
- Hamling lindar, 2022
- Entréportar, renovering/justering, 2022
- Fönster, balkongdörrar, 2020
- Radonarbeten, rökgasfläktar, 2018
- Utbyte luftvärmare, nya radiatorer, 2018
- En gästlägenhet har iordningställts, 2018
- Målning tvättstugor, 2018
- Grävningssarbeten nya lyktstolpar och tätning av grunden, 2017
- Byte entrédörrar, 2017
- Energibesparande åtgärder, fjärrvärme och vattenförbrukning, 2013 - 2014
- Förnyelse av yttre miljö, återställande av fasadrenovering, 2012 - 2013
- Byte av tvätt utrustning, ersätts löpande, 2012 - 2014
- Radonsänkande åtgärder, 2012
- Gjutning av nya källartrappor (istället för fortsatt provisorisk lagning), 2012
- Nytt avtal sophantering, utökad återvinning, 2012
- Byte av källardörrar, de källardörrar som inte uppfyller brandskyddskraven har bytts ut, 2010
- Fasad- och balkongrenovering, vissa balkonger har renoverats men merparten har bytts ut, 2008-2011
- Renovering av kallgarage, ny el, nya fasader, portar och tak, 2008-2010

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under kommande år 2026:

- Byte av portkodlås, 963 000 kr
- Byte av motorvärmarruttag till hybridbilar, 250 000 kr
- Fortsatt fasadvävt, 313 000 kr
- Fortsatt fasadrenovering, 150 000 kr
- Målning i källare, på tak och garage, 500 000 kr
- Takvård, 280 000 kr

## Medlemsinformation

Under året har 41 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 413. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 412.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	201	152	140	201	210
Skuldsättning, kr/kvm	2 945	2 991	3 043	3 179	3 329
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 434	3 488	3 549	3 707	3 882
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	267	268	226	205	202
Årsavgifter, kr/kvm	870	827	755	718	727
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	89	87	88	90
Totala intäkter, kr/kvm	844	793	741	697	692
Nettoomsättning, tkr	21 873	20 329	18 690	17 740	17 966
Resultat efter finansiella poster, tkr	642	-984	-388	1 531	1 787
Soliditet, %	9	9	9	10	8

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.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	564 000	0	0	564 000
Underhållsfond, kr	7 181 952	0	153 342	7 335 294
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>7 745 952</b>	<b>0</b>	<b>153 342</b>	<b>7 899 294</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 031 231	-984 283	-153 342	-106 394
Årets resultat, kr	-984 283	984 283	641 771	641 771
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>46 948</b>	<b>0</b>	<b>488 429</b>	<b>535 377</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>7 792 900</b>	<b>0</b>	<b>641 771</b>	<b>8 434 671</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 346 658 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	-106 394
Årets resultat, kr	641 771
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>535 377</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	798 789
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-165 834</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	21 872 605	20 329 319
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 166	268 839
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>21 912 771</strong>	<strong>20 598 158</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-12 784 758	-13 084 032
Övriga externa kostnader	Not 5	-333 077	-357 699
Personalkostnader	Not 6	-2 066 720	-1 901 778
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 784 417	-3 590 454
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-18 968 973</strong>	<strong>-18 933 962</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>2 943 798</strong>	<strong>1 664 196</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	37 813	119 215
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 339 840	-2 767 694
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-2 302 027</strong>	<strong>-2 648 479</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>641 771</strong>	<strong>-984 283</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>641 771</strong>	<strong>-984 283</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>641 771</strong>	<strong>-984 283</strong>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	80 484 407	81 653 668
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	481 081	668 348
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	544 500	195 063
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>81 509 988</b>	<b>82 517 079</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>81 509 988</b>	<b>82 517 079</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	5 873
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	4 653 189	3 750 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	446 470	268 748
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>5 099 659</b>	<b>4 024 718</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	3 256 585	4 003 741
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>3 256 585</b>	<b>4 003 741</b>

### Summa Omsättningstillgångar

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>89 866 232</b>	<b>90 545 538</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	564 000	564 000
Fond för yttre underhåll	7 335 294	7 181 952
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>7 899 294</b>	<b>7 745 952</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-106 394	1 031 231
Årets resultat	641 771	-984 283
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>535 376</b>	<b>46 948</b>

### Summa Eget kapital

**8 434 670** **7 792 900**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	45 650 405
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>45 650 405</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		76 475 405	32 025 000
Leverantörsskulder		1 480 975	1 746 325
Skatteskulder		60 602	109 212
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	496 108	416 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 918 471	2 805 678
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>81 431 561</b>	<b>37 102 233</b>

### Summa Skulder

**81 431 561** **82 752 638**

### Summa Eget kapital och skulder

**89 866 232** **90 545 538**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 943 798	1 664 196
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 784 417	3 590 454
Övriga justeringar	0	-296 635
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>3 784 417</b>	<b>3 293 819</b>
Erhållen ränta	37 813	119 215
Erlagd ränta	-2 279 752	-2 767 694
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 486 276</b>	<b>2 309 536</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-178 877	370 004
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-181 165	365 349
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-360 042</b>	<b>735 353</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 126 234</b>	<b>3 044 889</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 777 326	-635 760
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 777 326</b>	<b>-635 760</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 200 000	-1 347 500
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 200 000</b>	<b>-1 347 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>148 907</b>	<b>1 061 629</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 736 093</b>	<b>6 674 463</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 885 000</b>	<b>7 736 093</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:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-50 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 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. Stämman 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.

### 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	18 054 482	17 539 680
	Årsavgifter bostäder, el IMD	1 311 812	867 684
	Hyror lokaler	1 331 677	1 267 508
	Hyror garage och parkeringsplatser	905 485	554 990
	Hyror förbrukningsbaserad	44 115	8 568
	Hyror övrigt	23 469	6 780
	Övriga primära intäkter	236 570	129 019
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>21 907 610</b>	<b>20 374 229</b>
	Hysesbortfall	-35 005	-44 910
	<i>Summa</i>	<b>-35 005</b>	<b>-44 910</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>21 872 605</b>	<b>20 329 319</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv samt bredband. Föreningen tillämpar individuell mätning av el för medlemmarna.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	40 166	268 839
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>40 166</b>	<b>268 839</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 510 946	-1 531 488
	Snö och halk-bekämpning	-6 485	-87 347
	Reparationer	-1 763 716	-1 269 108
	Planerat underhåll	-798 789	-1 346 658
	El	-1 560 224	-1 785 662
	Uppvärmning	-3 964 558	-3 946 974
	Vatten	-1 410 200	-1 226 415
	Sophämtning	-413 062	-606 105
	Fastighetsförsäkring	-349 097	-259 221
	Kabel-TV och bredband	-314 082	-304 606
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-661 168	-648 270
	Övriga driftkostnader	-32 431	-72 177
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-12 784 758</b>	<b>-13 084 032</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-35 514	-31 326
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-45 936	-107 362
	Administrationskostnader	-28 630	-54 800
	Extern revision	-48 195	-38 713
	Medlemsavgifter	-20 013	-17 479
	Föreningsverksamhet	-69 062	-54 682
	Övriga förvaltningskostnader	-85 727	-53 339
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-333 077</b>	<b>-357 699</b>
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-176 831	-171 884
	Övriga arvoden	-1 800	-1 800
	Löner och övriga ersättningar	-1 093 764	-1 008 203
	Sociala avgifter	-403 234	-388 112
	Uttagsbeskattning	-363 816	-326 495
	Övriga personalkostnader	-27 276	-5 284
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-2 066 720</b>	<b>-1 901 778</b>

Föreningen har anställd personal.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 534 858	-3 426 983
	Avskrivning på markanläggning	-62 292	-62 292
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-187 267	-101 179
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-3 784 417</b>	<b>-3 590 454</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	981	40 084
	Ränteintäkter placeringar	0	30 444
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	36 832	48 687
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>37 813</b>	<b>119 215</b>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 338 631	-2 767 600
	Övriga räntekostnader	-1 209	-94
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-2 339 840</b>	<b>-2 767 694</b>

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	138 201 303	138 201 303
	Ingående anskaffningsvärde mark	425 000	425 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 518 332	1 403 719
	Årets investeringar	2 427 889	3 114 613
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>145 572 524</b>	<b>143 144 635</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-61 490 967	-58 093 748
	Årets avskrivningar	-3 597 150	-3 489 275
	Omklassificeringar	0	92 056
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-65 088 117</b>	<b>-61 490 967</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>80 484 407</b>	<b>81 653 668</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	200 000 000	211 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 000 000	7 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	111 000 000	122 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 742 000	4 126 000
	<i>Summa</i>	<b>320 742 000</b>	<b>344 526 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	94 050 000	94 050 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>94 050 000</b>	<b>94 050 000</b>

Årets investeringar avser tilläggsisolering av vindar samt installering av temperaturmätare.

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 301 380	2 060 317
	Årets investeringar	0	241 063
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>2 301 380</b>	<b>2 301 380</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 633 032	-1 736 791
	Årets avskrivningar	-187 267	-101 179
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	204 938
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-1 820 299</b>	<b>-1 633 032</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>481 081</b>	<b>668 348</b>
	I årets avskrivningar ligger 43 044 kr som avser missad avskrivning föregående år.		
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	195 063	2 914 978
	Årets investeringar	544 500	0
	Omklassificering till planerat underhåll	-195 063	-2 719 915
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>544 500</b>	<b>195 063</b>
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 628 415	3 732 352
	Övriga fordringar	24 774	17 745
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>4 653 189</b>	<b>3 750 097</b>
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	117 485	119 128
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	328 985	149 620
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>446 470</b>	<b>268 748</b>

Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken 1	157 313	128 063
	Handelsbanken 2	128 576	141 814
	Handelsbanken 3	2 970 696	3 733 864
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>3 256 585</b>	<b>4 003 741</b>

Not 16	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 AB (publ)	2,43%	2026-12-01	17 073 936	0
	Stadshypotek AB (publ)	2,49%	2026-01-02	11 250 000	0
	Stadshypotek AB (publ)	3,67%	2026-06-01	23 153 969	1 200 000
	Stadshypotek AB (publ)	3,56%	2026-01-30	5 197 500	0
	Stadshypotek AB (publ)	2,44%	2026-02-05	10 800 000	0
	Stadshypotek AB (publ)	2,61%	2026-03-01	9 000 000	0
				<b>76 475 405</b>	<b>1 200 000</b>
	Långfristig del			0	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			76 475 405	
	Kortfristig del			76 475 405	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 200 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			4 800 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,91%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	363 816	282 020
	Källskatt	40 660	52 490
	Övriga kortfristiga skulder	91 632	81 508
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>496 108</b>	<b>416 018</b>

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 754 337	1 765 444
	Upplupna räntekostnader	267 730	207 642
	Övriga upplupna kostnader	896 404	832 592
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>2 918 471</b>	<b>2 805 678</b>

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-04-23.

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

Lennie Wahlström  
Daniel Henningsson  
Mats Johansson  
Christer Larsson  
Markus Marttila

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Eva Dverstorp  
Auktoriserad revisor, Folkesson Råd & Revision AB

# 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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## 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.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.



# Verification appendix

Finalized at: 2026-04-24 08:21:00 CEST

**RESLY**

**Title:** Brf Östertull årsredovisning 2025.pdf

**Initiated By:** sophia.mungdee@folkessonab.se (sophia.mungdee@folkessonab.se) via FOLKESSON 5568895246

## Signees:

- Per Lennie Wahlström signed at 2026-04-23 14:36:50 CEST with Swedish BankID (19561025-XXXX)
- Christer Larsson signed at 2026-04-23 13:57:39 CEST with Swedish BankID (19560620-XXXX)
- Daniel Henningsson signed at 2026-04-23 13:32:01 CEST with Swedish BankID (19891002-XXXX)
- Mats Johansson signed at 2026-04-23 13:35:53 CEST with Swedish BankID (19720323-XXXX)
- Markus Henrik Marttila signed at 2026-04-23 15:38:02 CEST with Swedish BankID (19840106-XXXX)
- Eva Maria Andersson Dverstorp signed at 2026-04-24 08:20:59 CEST with Swedish BankID (19680510-XXXX)

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

ID: 69e9ff21626afa7c5f88ebcf Digest: krAwNDQp0JNgMzncgLO+FVVQk625lm+ZOfKSIBNXlM=

Signed document (krAwND)