



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sverre

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 7
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1928-01-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-14 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fålhagen 5:5	1928	UPPSALA

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 1 020 kvm. Fastighetens totalyta är 1 058 kvm.

Styrelsens sammansättning

Elisabeth Marklund Sharapova	Styrelseledamot, Ordförande
Anna Carina Lodén	Styrelseledamot
Dmitrij Sharapov	Styrelseledamot
Ellen Pernilla Lidström	Styrelseledamot; Sekreterare
Rikard Drake	Styrelseledamot, Kassör

Valberedning

Claes Jidheden

Martin Wierup

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Maria Elisa Skogsberg Internrevisor
Markus Gagner-Geeber Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051.

Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 1938 ● Franskt fönster 2 tr västra gaveln.
- 1945 ● Nytt fönster bv östra gaveln.
- 1946 ● Balkong 1 tr västra gaveln.
- 1973 ● Omputsning av fasad.
- 1993 ● Elstambyte.
Rörstambyte.
- 1995 ● Omläggning av tak.
- 2000 ● VVS-systemet renoverat: Reglerventiler, termostater, expansionskärl etc.
Omgjutning delar av källargolv.
- 2001 ● Bredband (fiber) indraget av Bredbandsbolaget, ägs av föreningen.
- 2005 ● Uppgraderat kabel-tv och bredbandsnät Comhem.
Nyuppsättning av 12 balkonger.
Renovering av gavelbalkong lgh 3.
- 2005-2006 ● Ventilationsåtgärder i samband med OVK.
- 2010-2011 ● Renovering och isolering av fönster – Bullerisolerande fönster mot Vaksalagatan.
- 2011 ● Renovering av fjärrvärmeanläggning: Ny reglercentral, styrventil, ställdon, utegivare.
Ny server/box från Bredbandsbolaget.
Renovering tvättstuga, nya tvättmaskiner och torktumlare.
- 2012 ● Reparation av järnstaket och nytt uppsatt runt garageinfart.
- 2013 ● Reparation och ommålning av staket mot Vaksalagatan.
Fiberkabel till bredband utbytt och uppgraderad.

- 2013** ● Ommålning av gårdshus och ytterdörrar.
- 2014** ● Nya större brevinkast.
Spolning och inspektion av köks- och badrumsstammar.
- 2015** ● Fjärrvärmeledningen in till fastigheten vid östra gaveln ersatt av Vattenfall/PEAB.
Plan för brandskydd upprättad och byte av brandsläckare till pulversläckare.
- 2016** ● Inspektion och delvis utbyte av rör i dagvattenledningar under stuprör. Ny inspektionsbrunn.
Omputsning av ytterväggar i garage och källarentré.
Hela fasaden ommålad. Planket mot Vaksalagatan utbytt. Balkongdörrar och fönster ommålade efter behov. Vita partier i entréerna ommålade.
Takplåt, takpannor, fasta vattenrännor och stuprör inspekterade och efter behov rengjorda och renoverade eller utbytta.
- 2017** ● Köks- och badrumsstammar inspekterade och spolade.
Radonmätning med godkända värden.
- 2018** ● Byte av värmefläkt torkrum.
Spolning av brunnen i garaget.
Upptagande av nytt fönster 3 tr. östra gaveln (lgh 13).
- 2019** ● OVK och Energideklaration.
- 2020** ● Renovering av torkrummet.
- 2021** ● Renovering av torkrummet (efter brand).
Installation av krypskydd/inbrottskydd i källare.
- 2022** ● Delvis reparation av dagvattenledning utanför UC.
Byte av elmätare.
Förstärkt inbrottskydd vid samtliga ytterdörrar.
Upptagande av takfönster lgh 7.
- 2023** ● Reparation av fläktsystem i torkrum.
- 2024** ● Byte av temperaturregleringsventil och cirkulationspump i värmeanläggning.
Komplett byte av dagvattenrör längs med huset mot gården och den västra gaveln, nytt grus, nya järnkanter.
Byte av låscylindrar, slutbleck och dörrstängare i ytterdörrar.
- 2025** ● Reparation och ommålning av delar av väggar i torkrummet och undercentralen.
Spolning av köks- och badrumsstammar.
Nytt brandlarmssystem.

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Presto
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El (handel)	Storuman energi
Eldistribution/nät + fjärrvärme + varmvatten	Vattenfall
Internetleverantör (fiber)	Telenor
Kallvatten, avfall, glas, förpackningar	Uppsala Vatten
Lån, konto kopplat till SBC	Handelsbanken
Trappstädning	Bredablick Förvaltning
Yttre underhåll	Bredablick Förvaltning

Övrig verksamhetsinformation

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna Sverige.

Kontroll och underhåll av pulversläckare sker årligen enligt avtal med Presto.

Föreningens balkonger: Föreningen har låtit bygga 12 balkonger under 2005, varav 1 balkong (lägenhet nr 1) inte har tagits i anspråk av medlemmen. När denna balkong tas i anspråk ska föreningen ersättas för sina utgifter, inklusive ersättning för räntekostnader. Balkongen har monterats utan dörr. Medlem som önskar disponera balkongen ansvarar för samtliga kostnader i samband med dörröppningen. Det initiala priset (år 2005) är för lägenhet 1: 47 000 kr. Upptagning av dörr får endast göras med godkännande av styrelsen. OBS: Denna information grundas på beslut från Sverres föreningsstämma 2005-03-16 (Bilaga 2 till protokoll från föreningsstämman; årsredovisningen), ska tas upp som en punkt på årsredovisningen och redovisas på föreningsstämman tills föreningens kostnader återbetalats, tillsammans med uppgifter om ersättningen.

Badrum: Enligt beslut på Brf Sverres årsstämma 2013-05-14 ska föreningen bidra till en uppgradering av medlemmarnas badrum genom att bekosta omgjutning av övre betonglager och borttagning av gamla stammar enligt handlingsplanen (bilaga 1 till styrelseprotokoll 9/2013) som finns under Dokument / Badrum på SBC-portalen, under förutsättning att lägenhetsinnehavarna på ett tillfredsställande sätt kan dokumentera att aktuella åtgärder har utförts. Under året har inget badrum renoverats och uppgraderats enligt detta och inga utbetalningar har därmed gjorts. Sammanfattningsvis har till och med 2025 följande lägenheter uppgraderats enligt handlingsplanen: Nummer 3, 5, 6, 13, vilket ska dokumenteras i årsredovisningen. Enligt dokument från stamrenoveringen 1993 är det sannolikt att golvet på motsvarande sätt är omgjutet i ytterligare en lägenhet och även odokumenterat i två andra lägenheter som renoverat badrummen efter stamrenoveringen (nr 2 och nr 7).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Total låneskuld per den 31 december 2025: 1 655 500 kronor, fördelat enligt följande:

1 088 000 kr rörlig bindningstid 2,59 %

267 500 kr rörlig bindningstid 2,59 %

300 000 kr rörlig bindningstid 2,59 %

Lånet på 300 000 kr togs upp i december 2024 för att finansiera en inte sedan tidigare planerad åtgärd avseende grävning på gården för byte av dagvattenrör.

Vi gick in i 2025 med räntor på 3,64, 3,19 resp. 3,19 % på våra fastighetslån. Då dessa lån har legat med rörlig ränta har vi kunnat se att föreningens räntekostnader varit i stort sett oförändrade under året, trots att vi tagit upp ett nytt lån strax före årsskiftet 2024/2025.

Sett till den låga belåningen på fastigheten har denna och tidigare styrelser inte ansett det som prioriterat att amortera. Kommande mindre underhåll kan finansieras med sparade likvida medel samt löpande intäkter i form av avgifter från medlemmarna. Skulle större renoveringar och projekt bli aktuella får dessa finansieras genom upptagande av lån.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgiften med 10 % från och med augusti 2025. Medlemmarnas årsavgift höjdes därför innan senaste gången 2023-01-01 med 10 % efter att ha varit oförändrad sedan 2006.

Taxebundna utgifter som fjärrvärmekostnader, el, vatten, avlopp och avfallshantering väntas öka något under 2026. Inga avgiftshöjningar är beslutade eller planerade men det kan inte uteslutas att avgiften för medlemmarna kan behöva höjas något de kommande åren, beroende på hur dessa kostnader fortsätter att utvecklas.

Förändringar i avtal

Den 1 januari 2025 byttes kärlet för tidningar ut mot kärl för förpackningar.

Övriga uppgifter

Reparation och ommålning av delar av väggar i torkrummet och undercentralen (se listan på underhåll) gjordes eftersom väggarna hade fuktskador som berodde på att gamla betongrör satt sig. Detta åtgärdades genom byte till nya dagvattenrör av plast hela vägen på gårdssidan hösten 2024. Därmed är dessa fuktskador och orsakerna till detta åtgärdade.

Efter grävarbetena på gården 2024 blev det mindre gropar/sättningar som under 2025 fixats och grus har fyllts på och vi har extra grus som sparas för kommande behov.

Lagning av armatur i tvättstugan, byte till led-lysrör samt några mindre elarbeten i tvättstuga och källarkorridor har gjorts.

Komplettering av renstrattar till stuprören.

Avloppsspölning av garaget efter översvämning.

Upprätning av grind och fastsvetsning av lös grindstolpe. Lagning av lucka till sopskåp.

Två städdagar har genomförts under året och till vårens städdag beställdes en container för att forsla bort avfall.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 23 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	632 966	626 757	623 752	566 359
Resultat efter fin. poster	-26 907	-66 210	15 017	34 866
Soliditet (%)	86	86	88	88
Yttre fond	402 905	334 223	265 541	196 859
Taxeringsvärde	21 910 000	22 894 000	22 894 000	22 894 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	601	577	577	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,0	93,9	93,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 623	1 623	1 329	1 329
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 565	1 565	1 281	1 281
Sparande / kvm totalyta, kr	-8	-51	20	39
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	27	58	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	204	233	147	166
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	37	9	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	297	298	214	237
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,93	3,12	1,43	1,02
Räntekänslighet (%)	2,70	2,81	2,30	-

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar i år ett minusresultat, vilket bl.a. beror på avskrivningar. Föreningens löpande kostnader bedöms täckas av intäkterna och föreningens styrelse har hela tiden följt upp intäkter och kostnader så att likviditeten hålls på en bra nivå. Styrelsen bedömer att årets förlust inte utgör någon risk för föreningens möjlighet att finansiera framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	70 000	-	-	70 000
Upplåtelseavgifter	193 000	-	-	193 000
Fond, yttre underhåll	334 223	-	68 682	402 905
Uppskrivningsfond	11 526 355	-	-	11 526 355
Balanserat resultat	-829 586	-66 210	-68 682	-964 478
Årets resultat	-66 210	66 210	-26 907	-26 907
Eget kapital	11 227 781	0	-26 907	11 200 874

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-964 479
Årets resultat	-26 907
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-68 682
Totalt	-1 060 068

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	15 750
Balanseras i ny räkning	-1 044 318

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	632 966	626 757
Övriga rörelseintäkter	3	2 380	0
Summa rörelseintäkter		635 346	626 757
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-511 152	-555 671
Övriga externa kostnader	8	-60 190	-63 294
Personalkostnader	9	-25 964	-26 365
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-18 063	-6 348
Summa rörelsekostnader		-615 368	-651 678
RÖRELSERESULTAT		19 978	-24 922
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 589	5 625
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-48 473	-46 913
Summa finansiella poster		-46 884	-41 288
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-26 907	-66 210
ÅRETS RESULTAT		-26 907	-66 210

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	12 693 942	12 663 255
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 693 942	12 663 255
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 695 942	12 665 255
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	2 317
Övriga fordringar	14	245 907	340 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	48 043	27 194
Summa kortfristiga fordringar		293 950	369 735
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		293 950	369 735
SUMMA TILLGÅNGAR		12 989 891	13 034 989

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		263 000	263 000
Uppskrivningsfond		11 526 355	11 526 355
Fond för yttre underhåll		402 905	334 223
Summa bundet eget kapital		12 192 260	12 123 578
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-964 479	-829 586
Årets resultat		-26 907	-66 210
Summa fritt eget kapital		-991 385	-895 797
SUMMA EGET KAPITAL		11 200 875	11 227 781
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 655 500	1 655 500
Leverantörsskulder		8 631	32 726
Skatteskulder		24	0
Övriga kortfristiga skulder		0	2 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	124 862	116 522
Summa kortfristiga skulder		1 789 017	1 807 208
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 989 891	13 034 989

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	19 978	-24 922
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	18 063	6 348
	38 041	-18 574
Erhållen ränta	1 589	5 625
Erlagd ränta	-50 562	-42 378
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-10 933	-55 327
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 126	-19 905
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-16 102	-8 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-44 161	-83 793
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-48 750	-297 050
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-48 750	-297 050
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-92 911	-80 843
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	337 729	418 572
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	244 818	337 729

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sverre är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad	2,50 - 5,00 %
---------	---------------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	612 767	588 246
Hysesintäkter garage	5 500	22 550
Övriga intäkter	1 171	0
Övriga serviceavgifter	8 988	8 988
Parkering	1 800	1 800
Pantsättningsavgift	0	1 719
Överlåtelseavgift	1 470	2 866
Administrativ avgift	1 274	588
Öres- och kronutjämning	-4	-0
Summa	632 966	626 757

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	2 380	0
Summa	2 380	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	58 388	42 087
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 500	0
Städning enligt avtal	29 312	21 129
Brandskydd	5 914	2 387
Gårdkostnader	2 161	4 933
Snöröjning/sandning	3 988	3 244
Förbrukningsmaterial	1 078	311
Summa	103 341	74 091

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	10 183	6 681
Tvättstuga	0	2 386
Dörrar och lås/porttele	0	28 823
VVS	15 750	38 269
Elinstallationer	6 574	4 699
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 080
Summa	32 507	82 938

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	35 892	28 962
Uppvärmning	215 840	246 605
Vatten	62 689	39 292
Sophämtning/renhållning	23 261	28 533
Grovsopor	8 498	0
Summa	346 180	343 392

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	3 888	22 503
Kabel-TV	0	8 998
Fastighetsskatt	25 236	23 760
Summa	29 124	55 261

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	512	0
Styrelseomkostnader	2 750	0
Fritids och trivselkostnader	2 866	3 729
Föreningskostnader	1 180	1 200
Förvaltningsarvode enl avtal	44 049	49 145
Överlåtelsekostnad	2 058	4 012
Pantsättningskostnad	0	2 580
Administration	2 435	2 628
Bostadsrätterna Sverige	4 340	0
Summa	60 190	63 294

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	17 000	17 000
Revisionsarvoden internrevisor	3 000	3 000
Arbetsgivaravgifter	5 964	6 365
Summa	25 964	26 365

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	48 473	46 913
Summa	48 473	46 913

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 623 776	14 326 726
Årets inköp	48 750	297 050
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 672 526	14 623 776
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 960 521	-1 954 173
Årets avskrivning	-18 063	-6 348
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 978 584	-1 960 521
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 693 942	12 663 255
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 200 000</i>	<i>12 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 510 000	10 694 000
Taxeringsvärde mark	10 400 000	12 200 000
Summa	21 910 000	22 894 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	85 969	85 969
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	85 969	85 969
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-85 969	-85 969
Utgående ackumulerad avskrivning	-85 969	-85 969
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 089	1 043
Skattefordringar	0	1 452
Transaktionskonto	76 825	112 278
Borgo räntekonto	167 993	225 451
Summa	245 907	340 224

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	3 910	5 269
Förutbet fast skötsel	14 921	14 597
Förutbet städ	7 493	7 328
Förutbet el	2 275	0
Förutbet försäkr premier	19 444	0
Summa	48 043	27 194

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-03	2,59 %	267 500	267 500
Handelsbanken	2026-01-30	2,59 %	1 088 000	1 088 000
Handelsbanken	2026-03-17	2,59 %	300 000	300 000
Summa			1 655 500	1 655 500
Varav kortfristig del			1 655 500	1 655 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 655 500 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 642	119
Uppl kostn el	6 419	2 659
Uppl kostnad Värme	29 381	28 349
Uppl kostn räntor	5 498	7 587
Uppl kostn vatten	1 411	0
Uppl kostnad arvoden	20 000	20 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	5 688	5 688
Förutbet hyror/avgifter	54 823	52 120
Summa	124 862	116 522

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	1 700 000	1 700 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Endast löpande underhåll har utförts efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

Anna Carina Lodén
Styrelseledamot

Dmitrij Sharapov
Styrelseledamot

Elisabeth Marklund Sharapova
Styrelseledamot, Ordförande

Ellen Pernilla Lidström
Styrelseledamot; Sekreterare

Rikard Drake
Styrelseledamot, Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Maria Elisa Skogsberg
Internrevisor

Markus Gagner-Geeber
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.04.2026 12:10

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.04.2026 19:35

DOCUMENT ID:

HJHyY7hj-g

ENVELOPE ID:

HyBJKQ2jWe-HJHyY7hj-g

DOCUMENT NAME:

Brf Sverre, 717600-0300 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

5e3bbadb01f9e0e54b759e165c08ef85ee3d64387e328a
51817b9a084a0ed55fdf81d45ce2f5ab0340eba4c0181d
cbe440478af34cbe6338931a4b9a4a6c2a4d

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DMITRIJ SHARAPOV postverket@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 19:40 02.04.2026 19:40	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.132.94
2. ELISABETH MARKLUND S HARAPOVA sharapova@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 19:43 02.04.2026 19:42	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.132.94
3. ELLEN LIDSTRÖM ellen.lidstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 20:02 02.04.2026 20:01	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.219.232
4. Rikard Torsten Birger Drake rikard.drake@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.04.2026 10:11 03.04.2026 10:11	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.144.252
5. Anna Carina Lodén carina.loden@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.04.2026 15:39 05.04.2026 15:37	eID Low	Swedish BankID IP: 46.194.246.223
6. Markus Karl Gunnar Gagner-Geeber markus.ggeeber@gmail.com	 Signed Authenticated	05.04.2026 23:06 05.04.2026 23:04	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.167.148
7. Maria Elisa Skogsberg elisaskogsberg@gmail.com	 Signed Authenticated	06.04.2026 12:10 06.04.2026 12:08	eID Low	Swedish BankID IP: 82.100.127.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Sverre 2026

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Sverre för år 2025.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om redovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Vår revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen.

Vi har även granskat hur redovisningen hanterats av föreningens förvaltare, SBC, samt lämnat synpunkter avseende ett antal bokslutsjusteringar och mindre felaktigheter i det underlag till årsredovisning som SBC hade tagit fram.

Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Vi har även sett över arkivet och protokollen och kunnat konstatera att protokollen är väl skrivna och att styrelsebeslut och övriga ärenden är lätta att följa.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan. Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed och styrelsen har i allt väsentligt förvaltat föreningens verksamhet på ett tillfredsställande sätt, varför vi tillstyrker

- Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför vi tillstyrker

- Att styrelsens ledamöter och kassör beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala

Markus Gagner-Geeber

Elisa Skogsberg

Datum: Se digital signatur.



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.04.2026 12:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 02.04.2026 19:35

DOCUMENT ID:

rkeH1tm3o-e

ENVELOPE ID:

BJBkFmni-g-rkeH1tm3o-e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse RÅ 2025.pdf

1 page

SHA-512:

0279b7b6da7ac6a29226fa35d0e8d4caaefcdac4da895c
1bea954d3960de1bf8cbe2a9bd0d396be46f242dec406c
2ab58d8ed2fe9eece7d43b55f252e600b520

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Markus Karl Gunnar Gagneer-Geeber markus.ggeeber@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2026 23:05 05.04.2026 23:05	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.167.148
2. Maria Elisa Skogsberg elisaskogsberg@gmail.com	Signed Authenticated	06.04.2026 12:11 06.04.2026 12:11	eID Low	Swedish BankID IP: 82.100.127.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed