

Årsredovisning

Brf Vaksala

717600-2405

Styrelsen för Brf Vaksala får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 14
- Underskrifter	14

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Brf Vaksala intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Uppsala

dB M

Årsredovisning

Brf Vaksala

717600-2405

Styrelsen för Brf Vaksala får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 14
- Underskrifter	14

Musn MA
Aus dB M

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Vaksala får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen har sitt säte i Uppsala län, Uppsala kommun.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet, Kvarngärdet 37:3 bebyggdes 1936 av J B Olson och är belägen i Uppsala kommun. Fastigheten består av ett flerbostadshus innehållande 25 lägenheter och en bostadsrättslokal med en total yta om 1 541 kvm.

Lägenhetsfördelning

12 st 1 rum och kök
12 st 2 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 32 201 000 kr (33 571 000 kr), varav markvärdet motsvarar 15 000 000 kr (17 600 000 kr) och byggnadsvärdet 17 201 000 kr (15 971 000 kr).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam via Bostadsrätterna/Söderberg & Partners.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Uppsala Fastighetstjänst AB och lokalvården har PD Miljövårdsservice AB anlitats för.

Föreningsfrågor

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har under året inte haft någon anställd.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-05-15 haft följande sammansättning:

Annika Berglund	Ledamot
Marcus Lorén	Ledamot
Malin N. Arlid	Ledamot
Anne-Marie Skölin	Ledamot
Mathias Sjöblad Hofacker	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Kajsa Bramer

Valberedning

Nuvarande valberedning avgår men de har inte lyckats finna någon ersättare. Nuvarande valberedning fortsätter söka.

MSL MA
Ann AB M

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-29.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 40 (36) medlemmar fördelade på 25 lägenheter och en lokal. Siffrorna inom parantes anger föregående år.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har 8 (1) medlemmar lämnat föreningen och 12 (1) medlemmar har tillkommit.

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2018.

UTFÖRT UNDERHÅLL

Filmning av avlopp	2011
Fasadrenovering inkl. balkonger	2012
Utvändig målning av fönster och takfot	2012
Ny ytterbelysning	2012
Stamspolning	2012
Byte till eko-elplintar på parkeringarna	2013
Renovering av cirkulationspumpar	2013
Ordningställande av gäst/övernattningsrum	2013
Nya spaltventiler med ljuddämpare	2014
Ventilationsåtgärder	2014
OVK	2015
Byte av tvättmaskin	2015
Stamspolning	2016
Tvättmaskin	2018
Renovering trapphus inkl. säkerhetsdörrar	2018
Byte av termostater i samtliga lägenheter	2018
Rörinspektion av golvbrunn i pannrum och hobbyrum	2018
Renovering av källartrappa till lokalen	2019
Byte av expansionskärl	2019
Energideklaration	2019
Ny torktumlare	2020
Radonmätning	2020
Stamspolning	2021
OVK	2021
Tak	2021
Fönsterrenovering	2022
Värmeväxlare	2023
Byte av radiatorventiler	2023
OVK	2024
Stamspolning och filmning	2024
Byte av värmepatroner i tvättmaskin (höger)	2025
Byte av dörrar till gästrum/styrelserumdörr & UC rum	2025

MSH M4
Kuy ctB M

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret har skett.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 219	1 217	1 107	1 100	1 095
Årets resultat, tkr	223	14	-473	-382	-441
Soliditet, %	-158	-213	-209	-110	-87
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	742	742	677	654	654
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	94	94	94		
Skuldsättning/kvm, kr	1 636	1 636	1 636		
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	1 636	1 636	1 636		
Sparande/kvm, kr	151	129	91		
Räntekänslighet, %	2,21	2,21	2,42	2,62	2,12
Energikostnad/kvm, kr	296	270	238	230	233
Eget kapital, tkr	-1 658	-1 880	-1 895	-1 422	-1 040
Taxeringsvärde, tkr	32 201	33 571	33 571	33 571	25 503
Årsavgift bostäder/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	756	756	691	654	654
Årsavgift lokaler/kvm upplåten med bostadsrätt, lokaler, kr	417	417	379	379	379
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	7,83	7,51	7,51	7,51	8,01
Genomsnittlig skuldränta, %	3,06	3,79	2,93	2,48	2,07
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	98	98	98		
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	35	296	260		
Antal överlåtelse, bostäder	6	1	2	5	6
Antal överlåtelse, lokaler	0	0	0	0	0
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	44 721	43 878	39 394	43 954	47 146

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

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: *Tidigare års genomsnittliga årsavgift är inte helt jämförbara med årets då 2023 är beräkningsgrunder baseras på Bokföringsnämndens nya allmänna råd (BFNAR 2023:1).

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

MSH MA
Ansl AB M

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	87 850	131 373	-2 113 774	14 226
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			14 226	-14 226
Förändring av yttre fond		96 439	-96 439	
Årets resultat				222 512
Belopp vid årets utgång	87 850	227 812	-2 195 987	222 512

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 195 987
Årets resultat	222 512
<i>Summa</i>	<i>-1 973 475</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	151 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-2 124 475
<i>Summa</i>	<i>-1 973 475</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

MSH MA
Anus GB M

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	1 206 941	1 211 871
Övriga intäkter	2	11 760	4 775
Öres- och kronutjämnning		56	53
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 218 757	1 216 699
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-38 704	-12 794
Planerat underhåll	4	–	-54 561
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	5	-48 810	-46 460
Driftkostnader	6	-716 294	-734 498
Övriga externa kostnader	7	-66 689	-64 023
Styrelsearvoden och personalkostnader	8	-38 153	-38 153
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-10 517	-156 753
Summa Rörelsekostnader		-919 167	-1 107 242
Rörelseresultat		299 590	109 457
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84	321
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 161	-95 553
Summa finansiella poster		-77 078	-95 231
Resultat efter finansiella poster		222 512	14 226
Resultat före skatt		222 512	14 226
Årets resultat		222 512	14 226

MSH MA
AMM GBS ML

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	364 085	374 602
Summa materiella anläggningstillgångar		364 085	374 602
Summa anläggningstillgångar		364 085	374 602
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		7 586	7 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	55 501	46 973
Summa kortfristiga fordringar		63 087	54 511
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		624 386	454 835
Summa kassa och bank		624 386	454 835
Summa omsättningstillgångar		687 473	509 346
SUMMA TILLGÅNGAR		1 051 558	883 948

MSH HH
Amy CB M

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		87 850	87 850
Fond för yttre underhåll		227 812	131 373
<i>Summa bundet eget kapital</i>		315 662	219 223
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 195 987	-2 113 774
Årets resultat		222 512	14 226
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 973 475	-2 099 548
Summa eget kapital		-1 657 813	-1 880 325
Långfristiga skulder			
Långfristig del av fastighetslån	12	–	2 521 000
Summa långfristiga skulder		–	2 521 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	12	2 521 000	–
Leverantörsskulder		71 737	109 751
Skatteskulder		3 602	5 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	113 031	128 489
Summa kortfristiga skulder		2 709 371	243 273
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 051 558	883 948

MSH MA
AMM GIB M

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	299 590	109 458
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	10 517	156 753
Erhållen ränta	84	321
Erlagd ränta	-77 161	-95 553
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>233 030</i>	<i>170 979</i>
 Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-8 576	30 131
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-54 902	-36 562
Kassaflöde från den löpande verksamheten	169 552	164 548
 Årets kassaflöde	169 552	164 548
 Likvida medel vid årets början	454 835	290 287
Kursdifferens i likvida medel	-1	-
Likvida medel vid årets slut	624 386	454 835

MSH MA
Ams CFB ML

NOTER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Byte av redovisningsprincip

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Detta är första året som årsredovisningen upprättas enligt K3-regelverket. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder används.

Typ

Byggnadens komponenter

Nyttjandeperiod

20-120 år

Not 1	Årsavgifter och hyror	2025	2024
	Årsavgifter bostäder		
	Årsavgifter lokaler	1 060 309	1 060 309
	Hysesintäkter, garage	28 383	28 383
	Hysesintäkter, parkeringar	12 100	13 200
	Hysesintäkter, bredband	51 150	51 480
	Övernattnings-/gästlägenhet	54 000	54 000
	Öresavrundning	1 000	4 500
		-1	-1
		1 206 941	1 211 871

I årsavgifterna ingår bland annat kostnaden för värme, kall- och varmvatten. För hushållselen har respektive bostadsinnehavare eget abonnemang.

Not 2	Övriga intäkter	2025	2024
	Andrahandsuthyrningsavgift		
		11 760	4 775
		11 760	4 775

Not 3	Reparationer	2025	2024
	Övriga reparationer		
	Tvättstuga	27 090	353
	Ventilation	9 938	-
	El	-	1 023
	Dörrar	-	929
	Planteringar, träd och buskar	-	1 553
		1 676	8 936
		38 704	12 794

MSH
Kus
MA
CB
ML

Not 4	Planerat underhåll	2025	2024
	Vatten och avlopp	–	27 463
	OVK-besiktning	–	27 098
		–	54 561

Kostnaden för det planerade underhållet föreslås balanseras mot föreningens fond för yttre underhåll.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning ske årligen till fond för yttre underhåll med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde, vilket för närvarande motsvarar 96 603 kr.

Utöver det rekommenderas föreningen sätta av ytterligare 54 397 kr per år enligt föreningens underhållsplan då den årliga rekommenderade avsättningen uppgår till 151 000 kr.

Not 5	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2025	2024
	Fastighetsskatt	5 710	5 710
	Fastighetsavgift	43 100	40 750
		48 810	46 460

Not 6	Driftskostnader	2025	2024
	Fastighetsskötsel, grundavtal	78 163	75 199
	Fastighetsskötsel, extradebiteringar	–	2 638
	Snöröjning och sandning	4 260	1 683
	Städning	34 908	33 300
	Övriga serviceavtal	7 646	7 363
	Fastighetsel	37 752	32 117
	Fjärrvärme	307 820	292 516
	Vatten och avlopp	110 505	92 120
	Avfallshantering	28 284	47 392
	Rengöring av sopkärl/soprum	–	1 943
	Fastighetsförsäkring	39 366	37 003
	Kabel-TV	24 340	61 724
	Bredband	43 250	49 500
		716 294	734 498

Övriga serviceavtal avser föreningens nyckelavtal med Certego.

MSH MA
Ams GB ML

Not 7	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Förbrukningsinventarier	–	5 088
	Förbrukningsmaterial	1 776	1 664
	Kontorsmaterial	584	–
	Tele och post	2 345	2 347
	Datakommunikation	2 438	2 438
	Föreningsgemensamma aktiviteter	–	376
	Ekonomisk förvaltning	47 251	44 625
	Övriga administrationskostnader	1 755	979
	Bankkostnader	5 600	1 626
	Föreningsavgifter	4 880	4 880
	Rest-/föreningsavgifter	60	–
		66 689	64 023

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2025	2024
	Styrelsearvoden	30 000	30 000
	Sociala avgifter	8 153	8 153
		38 153	38 153

Styrelsearvodet uppgår till 30 000 kr.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 9	Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	329 500	329 500
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar på grund av K3-regelverket	4 417 644	–
	Utgående anskaffningsvärden	4 747 144	329 500
	Ingående avskrivningar	-329 500	-329 500
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Omklassificeringar m.m.	-4 067 542	–
	Årets avskrivningar	-10 517	–
	Utgående avskrivningar	-4 407 559	-329 500
	Redovisat värde	339 585	0

Avskrivningarna skiljer sig från tidigare år på grund av övergången till K3-regelverket.

Not 10	Mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	24 500	24 500
	Utgående anskaffningsvärden	24 500	24 500
	Redovisat värde	24 500	24 500

MSH 14
Ans CB M

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Certego	4 557	4 392
	Söderberg & Partners	13 334	12 699
	Telenor	7 000	8 250
	ABJ Boförvaltning	13 493	12 399
	Uppsala Fastighetstjänst	6 538	–
	Tele2	6 189	6 085
	Bostadsrätterna	4 390	–
	Returpapperscentralen	–	3 149
	Öresavrundning	–	-1
		55 501	46 973

Not 12	Fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
	Stadshypotek, Lån 336503, ränta 3,30%, omsätts 2026-01-19	495 000	495 000
	Stadshypotek, Lån 339809, ränta 3,15%, omsätts 2026-02-27	600 000	600 000
	Stadshypotek, Lån 342902, ränta 3,00%, omsätts 2026-03-03	500 000	500 000
	Stadshypotek, Lån 344119, ränta 3,25%, omsätts 2026-03-02	542 000	542 000
	SEB, Lån 36429917, ränta 1,19%, omsätts 2026-05-28	384 000	384 000
	Avgår kortfristig del, förfaller inom ett år	-2 521 000	0
	Avgår kortfristig del, amorteringar	0	0
		0	2 521 000

Med anledning av att föreningen innehar lån om 2 521 000 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av nya lån föreligger en skyldighet att redovisa dessa lån som kortfristiga även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av nya lån.

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna räntekostnader	7 975	9 618
	Förutbetalda hyror/avgifter	105 056	118 871
		113 031	128 489

Not 14	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 578 500	3 578 500
	Summa ställda säkerheter	3 578 500	3 578 500

MSH M
Ams CTB M

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 3 % 1 januari 2026.

Föreningen har budgeterat att utföra planerat underhåll för 69 000 kr enligt sin underhållsplan.

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-10

UNDERSKRIFTER

Uppsala



Annika Berglund



Malin N. Arild

2026-04-19


Marcus Lorén



Anne-Marie Skölin

Mathias Sjöblad Hofacker



Min revisionsberättelse har lämnats

Kajsa Bramer

Revisor