

Årsredovisning

för

Brf Sture

717600-2199

Räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen för Brf Sture får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Luthagen 59:4 i Uppsala. Antalet bostadsrätter är 44 st.
Den totala bostadsytan är 2293 kvm. Byggnadsår 1944. ROT-renovering 1993 omfattande stammar, el, tak, balkonger, trapphus, badrum och källare med undercentral.
Fönsterbyte mot Luthagesplanaden och Götgatan 2013. Installation av säkerhetsdörrar 2019

Fastighetens taxeringsvärde är kr 49 400 000 (50 800 000). Kommunal fastighetsavgift har debiterats fastigheten med 1 724 (1 630) kr per lägenhet. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

STYRELSE

Ordförande:	Olof Johannesson
Kassör:	Henrik Stolt
Sekreterare:	Christina Hellberg
Suppleanter:	Martin Svenda Martin Andersson
Revisorer:	Ludvig Trolle Grzechnik (intern) Henrik Didner (extern)
Revisorssuppleant:	Johan Cederlund
Valberedning:	Natalia Nelson tillsammans med en av styrelsen utsedd person

EKONOMI

Avgiften höjdes med 4% från kvartal 1 2025. Avgiften kommer att höjas från kv 1 2027 med preliminärt 4%. Under året har 3 (1) lägenheter överlåtit.

Balkongprojektet fortgår som tidigare, föreningen har haft kontakt med föreningar som har monterat balkonger och fått information dels om balkongfirmor, dels om uppläggning av finansieringen. Anskaffning av laddstolpar på parkeringen är under fortsatt utredning. För närvarande finns ingen elbil med parkering på gården.

Renoveringar och underhåll

1993 Stam- och elrenovering.
2000 Nya cykelställ. Åtgärdat puts- och målningsskador i källare efter vattenskada.
2000 Införskaffande av sopsorteringskåp.
2002 Dränering av grunden.
2005-2006 Underhållsmålning av fönster. Byte och komplettering av maskiner i tvättstuga.
2009 Energibesiktning har genomförts.
2010 Konditionsbesiktning har genomförts.
2011 Byte av lås till samtliga lägenheter samt de allmänna låsen.
2012 Ny gräsmatta samt planteringar till gården.
2013 Fönsterbyte.
2018 Installation av LED belysning i trapphuset.
2019 Nya säkerhetsdörrar och postboxar.
2020 Renovering av hissmotor i 6 B.
2020 Renovering av föreningens samlingsrum.
2021 Gym/motionsrum
2021-2022 Utbyte och uppgradering av undercentralens styrsystem

2023 Installation av gemensam el
2023 Målning av källaren

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	591	559	461	444
Nettoomsättning	1 593	1 452	1 168	1 142
Resultat efter finansiella poster	-45	-266	-472	-176
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,00	88,00	90,50	0,00
Soliditet (%)	75,85	75,74	78,05	79,06
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 331	2 355	2 040	2 040
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 331	2 355	2 040	2 040
Sparande per kvm (kr/kvm)	54	-93	-209	0
Genomsnittlig skuldränta	2,90	4,64	5,18	2,23
Räntekänslighet (%)	3,94	4,21	4,44	0,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	316	338	249	0
Vattenkostnad per kvm (kr/kvm)	70	89	49	0
Elkostnad per kvm (kr/kvm)	50	61	50	0
Värme per kvm (kr/kvm)	196	188	150	0

Förändringar i eget kapital

	Grund- avgifter	Uppskrivnings- fond	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	92 500	19 673 600	233 900	-1 155 523	-266 053	18 578 424
Disposition av föregående års resultat				-266 053	266 053	0
Årets resultat					-45 057	-45 057
Belopp vid årets utgång	92 500	19 673 600	233 900	-1 421 576	-45 057	18 533 367

På grund av forsatt ökade kostnader för värme och vatten är resultatet fortfarande negativ . Föreningen kommer att ytterligare justera avgifterna tills intäkter och kostnader är i balans.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 421 576
årets förlust	-45 056
	-1 466 632
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 466 632
	-1 466 632

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 593 391	1 452 165
Summa rörelseintäkter		1 593 391	1 452 165
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	2	-1 189 131	-1 107 889
Övriga externa kostnader	3	-58 502	-126 995
Personalkostnader	4, 5	-63 008	-77 008
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-172 827	-172 827
Summa rörelsekostnader		-1 483 468	-1 484 719
Rörelseresultat		109 923	-32 554
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		395	321
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 374	-233 820
Summa finansiella poster		-154 979	-233 499
Resultat efter finansiella poster		-45 056	-266 053
Resultat före skatt		-45 056	-266 053
Årets resultat		-45 056	-266 053

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	23 227 804	23 382 831
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	19 800	23 100
Inventarier, verktyg och installationer	9	101 500	116 000
Summa materiella anläggningstillgångar		23 349 104	23 521 931

Summa anläggningstillgångar

23 349 104

23 521 931

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		168 542	133 321
Övriga fordringar		8 680	-5 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 715	51 932
Summa kortfristiga fordringar		200 937	179 866

Kassa och bank

Kassa och bank		882 688	826 736
Summa kassa och bank		882 688	826 736
Summa omsättningstillgångar		1 083 625	1 006 602

SUMMA TILLGÅNGAR

24 432 729

24 528 533

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	92 500	92 500
Uppskrivningsfond	19 673 600	19 673 600
Yttre reparationsfond	233 900	233 900
Summa bundet eget kapital	20 000 000	20 000 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 421 576	-1 155 524
Årets resultat	-45 056	-266 053
Summa fritt eget kapital	-1 466 633	-1 421 576
Summa eget kapital	18 533 367	18 578 424

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 346 000	5 400 000
Summa långfristiga skulder		5 346 000	5 400 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	17 904	19 644
Skatteskulder	6 524	9 228
Övriga skulder	29 805	41 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	499 128	479 556
Summa kortfristiga skulder	553 361	550 109

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

24 432 729

24 528 533

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-45 056

-266 053

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

172 827

172 827

Betald skatt

-1 168

-425

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

126 603

-93 651

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-35 221

83 676

Förändring av kortfristiga fordringar

21 842

77 843

Förändring av leverantörsskulder

-1 740

-133 259

Förändring av kortfristiga skulder

-1 532

62 716

Kassaflöde från den löpande verksamheten

109 952

-2 675

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån/upptagna lån

-54 000

721 916

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-54 000

721 916

Årets kassaflöde

55 952

719 241

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

826 736

107 495

Likvida medel vid årets slut

882 688

826 736

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Fastighetsförbättringar skrivs av med 2 %. Maskiner 10%.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Genomsnittlig skuldränta

Föreningens räntekostnader dividerat med föreningens räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

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

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Kvartalsavgifter	1 010 008	956 059
Värmeavgift	345 312	325 673
Lokaler	2 960	2 960
Överlåtelse och Pantsättningsavgifter	0	4 195
KabelTV-avgifter	112 832	80 342
Andrahandsuthyrningavgift	0	12 892
Parkeringsavgift ej moms	24 000	21 080
Elförbrukning debiterad moms 25 %	98 279	48 963
	1 593 391	1 452 164

Not 2 Direkta fastighetskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Hissbesiktning	0	-4 808
Brandskydd	-11 556	-4 375
Hiss serviceavtal	-14 968	-14 968
Underhåll/Skötsel Gård, mark, planteringar	-11 182	-1 172
Underhåll/Skötsel - Övriga gemensamma utrymmen	-9 395	-7 454
Reparation - Tvättstuga	-1 270	0
Reparation - Dörrar och lås/porttele	-6 629	-805
Renhållning	-2 985	-3 465
Reparation - VA, Vatten och Avlopp	-56 678	-5 539
Reparation - Hissar	0	-1 881
Planerat Underhåll - Gård/markytor	0	-279
Ventilationskontroll OVK	-15 000	0
Elavgifter	-70 492	-140 470
Fjärrvärme	-448 573	-430 481
Vatten	-159 699	-204 745
Sophämtning	-63 222	-67 113
Fastighetsförsäkringar	-64 339	-62 518
Kabel-TV/ Bredband	-146 173	-70 126
Bredband	0	-19 230
Fastighetsskatt	-73 063	-68 460
Fastighetsel	-33 907	0
	-1 189 131	-1 107 889

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Resekostnader (gruppkonto)	0	-100
Postbefordran	-745	-4 181
Möteskostnader	-3 045	-747
Förvaltningskostnader	-36 452	-35 392
Bankkostnader	-2 258	-2 198
Föreningsavgifter	-5 660	-5 660
Arvode överlåtelse- & pantärenden	0	-72 684
Redovisningstjänster	-137	-2 117
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	0	-3 041
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	0	-875
IT-tjänster	-4 206	
Förbrukningsinventarier	-5 999	
	-58 502	-126 995

Not 4 Medelantalet anställda

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Medelantalet anställda	1	1

Not 5 Utgifter för personal

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Löner till kollektivanställda	0	-14 400
Lön styrelse och revisorer	-6 000	-5 940
Lagstadgade sociala avgifter	-12 018	-15 078
Löner till tjänstemän	-43 810	-38 720
Arbetsgivaravgifter	-1 180	-1 104
Semesterlöner till kollektivanställda	0	-1 728
Semesterlön	0	-38
	-63 008	-77 008

Not 6 Avskrivningar/nedskrivningar

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Avskrivning renovering -1993, 2%	-133 248	-133 248
Avskrivning fönsterbyte -2013, 2%	-21 779	-21 779
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 300	-3 300
Avskr elanläggning - 23	-14 500	-14 500
	-172 827	-172 827

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 676 458	8 676 458
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 676 458	8 676 458
Ingående avskrivningar	-4 967 227	-4 812 200
Årets avskrivningar	-155 027	-155 027
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 122 254	-4 967 227
Ingående uppskrivningar	19 673 600	19 673 600
Utgående ackumulerade uppskrivningar	19 673 600	19 673 600
Utgående redovisat värde	23 227 804	23 382 831
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	23 800 000
Taxeringsvärden mark	23 400 000	27 000 000
	49 400 000	50 800 000
Bokfört värde byggnader	3 227 804	3 382 831
Bokfört värde mark	20 000 000	20 000 000
	23 227 804	23 382 831

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 000	33 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 000	33 000
Ingående avskrivningar	-9 900	-6 600
Årets avskrivningar	-3 300	-3 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 200	-9 900
Utgående redovisat värde	19 800	23 100

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	145 000	145 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 000	145 000
Ingående avskrivningar	-29 000	-14 500
Årets avskrivningar	-14 500	-14 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 500	-29 000
Utgående redovisat värde	101 500	116 000

Not 10 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea Hypotek AB, ränta 20251231, 2,40%	5 346 000	5 400 000
	5 346 000	5 400 000

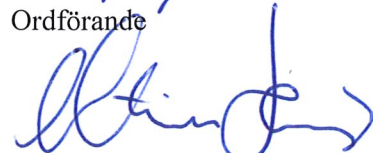
Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-06-02.

Uppsala 2026-06-04


Olof Johansson
Ordförande



Henrik Stolt


Christina Hellberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-06-06


Henrik Didner


Ludvig Trolle

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sture, org.nr. 717600-2199

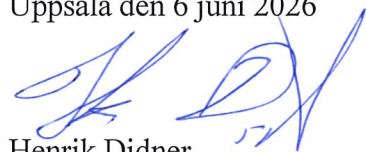
Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen för år 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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 årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av 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 årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller bostadsrättsföreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bostadsrättsföreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bostadsrättsföreningen, behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 6 juni 2026



Henrik Didner

Extern revisor



Ludvig Trolle Grzechnik

Intern revisor