

Årsredovisning 2025

Brf Balder

717600-1894



Välkommen till årsredovisningen för Brf Balder

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-26 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 18:1	1929	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Protector Försäkring Sverige Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 1 065 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 065 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars-Göran Karlsson	Ordförande
Idah Orebrand	Sekreterare
Måns Parsjö Tegnér	Kassör
Anette Mc Loughlin	Styrelseledamot
Moa Karin Haake	Suppleant

Valberedning

Erik Larsson

Mattis Erngren

Firmateckning

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

Revisorer

Anders Blom Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 1994 ● Stamrenovering
- 1996 ● Ljudisolering av fönster framsida
- 2000 ● Renovering yttertak
Ommålning trapphus
- 2001 ● Installering av bredband
- 2004 ● Fönsterrenovering
- 2009 ● Renovering och låsbyte entrédörrar mot gatan
- 2010 ● Trädgårdsgångar, utgrävning och nytt grus
- 2012 ● Elrenovering i fastigheten
- 2022 ● Fasadrenovering
- 2025 ● Värmeåtgärder (byte termostater, värmepump mm)

Avtal med leverantörer

Banklån	Swedbank
Bredband	Telenor
Ekonomisk förvaltning	NABO
Fjärrvärme	Vattenfall
Försäkring	Protector Försäkring
Glashämtning	RagnSells
Nyckelhantering	Sandbergs Trygghetsprodukter AB
Service/kontroll källare	Bravida
Sopor och vatten	Uppsala vatten och Avfall AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 15 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	697 450	662 773	627 672	572 904
Resultat efter fin. poster	3 311	3 759	-44 747	107 855
Soliditet (%)	28	28	28	27
Yttre fond	746 709	646 709	546 709	446 709
Taxeringsvärde	22 400 000	22 600 000	22 600 000	22 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	647	615	589	538
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,9	98,9	96,5	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 152	2 152	2 152	2 177
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 152	2 218	2 218	2 177
Sparande / kvm totalyta, kr	167	158	105	122
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	28	25	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	191	192	177	158
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	46	42	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	261	266	244	218
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,97	3,28	3,37	1,33
Räntekänslighet (%)	3,32	3,50	3,65	4,05

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	44 375	-	-	44 375
Upplåtelseavgifter	1 247 625	-	-	1 247 625
Fond, yttre underhåll	646 709	-	100 000	746 709
Reservfond	3 000	-	-	3 000
Balanserat resultat	-1 003 042	3 759	-100 000	-1 099 283
Årets resultat	3 759	-3 759	3 311	3 311
Eget kapital	942 426	0	3 311	945 737

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 099 283
Årets resultat	3 311
Totalt	-1 095 972

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Balanseras i ny räkning	-1 195 972
	-1 095 972

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	697 450	662 773
Övriga rörelseintäkter	3	-1	0
Summa rörelseintäkter		697 449	662 773
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-415 932	-390 715
Övriga externa kostnader	8	-37 365	-36 556
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-174 172	-159 937
Summa rörelsekostnader		-627 469	-587 208
RÖRELSERESULTAT		69 980	75 566
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 396	3 275
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-68 065	-75 081
Summa finansiella poster		-66 669	-71 806
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 311	3 759
ÅRETS RESULTAT		3 311	3 759

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	2 503 460	2 659 172
Maskiner och inventarier	11	357 753	28 533
Pågående projekt	17	0	315 821
Summa materiella anläggningstillgångar		2 861 213	3 003 526
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 861 213	3 003 526
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	6 658	6 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	40 893	39 655
Summa kortfristiga fordringar		47 551	46 237
Kassa och bank			
Kassa och bank		477 538	279 204
Summa kassa och bank		477 538	279 204
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		525 089	325 441
SUMMA TILLGÅNGAR		3 386 302	3 328 967

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 292 000	1 292 000
Uppskrivningsfond		3 000	3 000
Fond för yttre underhåll		746 709	646 709
Summa bundet eget kapital		2 041 709	1 941 709
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 099 283	-1 003 042
Årets resultat		3 311	3 759
Summa ansamlad förlust		-1 095 972	-999 283
SUMMA EGET KAPITAL		945 737	942 426
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	1 500 000	0
Summa långfristiga skulder		1 500 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	791 352	2 291 352
Leverantörsskulder		38 169	2 165
Skatteskulder		5 644	4 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	105 400	88 094
Summa kortfristiga skulder		940 565	2 386 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 386 302	3 328 967

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	69 980	75 566
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	174 172	159 937
	244 152	235 503
Erhållen ränta	1 396	3 275
Erlagd ränta	-53 296	-81 922
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	192 252	156 855
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 314	3 182
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	39 255	-45 711
Kassaflöde från den löpande verksamheten	230 193	114 327
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-31 859	-297 479
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-31 859	-297 479
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	6 143	0
Amortering av lån	-6 143	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	198 334	-183 152
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	279 204	462 356
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	477 538	279 204

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2,00 - 6,67 %
Maskiner och inventarier	5,00 - 20,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	664 236	630 093
Kabel-TV/Bredband	25 200	25 200
Övriga intäkter	8 014	7 480
Summa	697 450	662 773

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	-1	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	1 100
Ventilationskontroll OVK	7 500	0
Brandskydd	7 375	0
Trädgårdsarbete	11 417	7 292
Snöskottning	5 250	15 677
Summa	31 542	24 069

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	14 345	0
Summa	14 345	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	20 193	28 697
Uppvärmning	203 787	198 240
Vatten	53 495	47 711
Sophämtning	21 854	23 057
Summa	299 329	297 705

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	26 268	23 954
Bredband	23 760	23 760
Fastighetsskatt	20 688	21 227
Summa	70 716	68 941

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	572
Övriga förvaltningskostnader	4 402	4 388
Postbefordran	80	159
Revisionsarvoden	1 263	827
Ekonomisk förvaltning	28 636	27 608
Bankkostnader	2 985	3 003
Summa	37 365	36 556

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	68 065	75 081
Summa	68 065	75 081

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 834 975	3 834 975
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 834 975	3 834 975
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 175 803	-1 020 091
Årets avskrivning	-155 712	-155 712
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 331 515	-1 175 803
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 503 460	2 659 172
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>76 636</i>	<i>76 636</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 000 000	10 400 000
Taxeringsvärde mark	10 400 000	12 200 000
Summa	22 400 000	22 600 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	177 321	180 503
Årets inköp	347 680	-3 182
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	525 001	177 321
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-148 788	-144 563
Årets avskrivning	-18 460	-4 225
Utgående ackumulerad avskrivning	-167 248	-148 788
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	357 753	28 533

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 658	6 582
Summa	6 658	6 582

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 376	2 268
Försäkringspremier	27 056	26 268
Bredband	3 960	3 960
Förvaltning	7 501	7 159
Summa	40 893	39 655

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-04-28	2,71 %	791 352	791 352
Swedbank	2027-09-24	2,91 %	1 500 000	1 500 000
Summa			2 291 352	2 291 352
Varav kortfristig del			791 352	2 291 352

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 291 352 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
El	1 978	1 810
Uppvärmning	25 917	26 809
Utgiftsräntor	16 301	1 532
Förutbetalda avgifter/hyror	61 204	57 943
Summa	105 400	88 094

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	2 328 000	2 328 000

NOT 17, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	315 821	15 160
Årets investeringar	16 000	312 020
Omfört till Byggnad	-331 821	-11 359
Summa pågående arbeten	0	315 821

Underskrifter

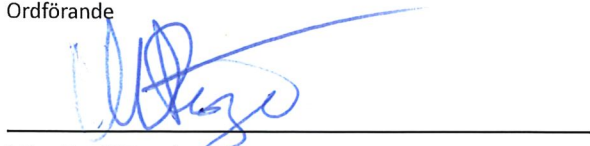
Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

Uppsala, 2026 - 04 - 08

Ort och datum



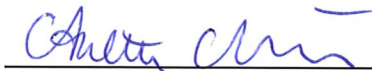
Lars-Göran Karlsson
Ordförande



Måns Parsjö Tegnér
Kassör

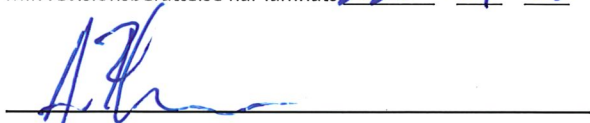


Idah Orebrand
Sekreterare



Anette Mc Loughlin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026 - 04 - 08



Anders Blom
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Balder, Uppsala
Organisationsnummer: 717600-1894

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Balder för räkenskapsåret 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen samt för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts genom att granska ett urval av underlag och annan information i räkenskaperna samt att bedöma de redovisningsprinciper som tillämpats och styrelsens tillämpning av dessa.

Vidare har jag granskat styrelsens förvaltning genom genomgång av styrelseprotokoll samt andra relevanta handlingar i syfte att bedöma om styrelsen handlat i enlighet med fattade beslut och föreningens stadgar.

Uttalande

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger, enligt min uppfattning, en i allt väsentligt rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 samt av dess finansiella resultat för året.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Jag tillstyrker även att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 8 april 2026



Anders Blom
Revisor Brf, Balder