



Välkommen till årsredovisningen för Brf SommarRo Nr 1

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 2011-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-29 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Uppsala Kåbo 42:1	2011	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 91 bostadsrätter om totalt 7 549 kvm och 3 lokaler om 264 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 923 kvm.

Styrelsens sammansättning

Håkan Rudström	Ordförande
Britt Christina Hurtig	Styrelseledamot
Jan Peter Nyström	Styrelseledamot
Mats Arne Wahlström	Styrelseledamot
Per Gösta Gunningberg	Styrelseledamot
Alex Ljungvall	Suppleant
Per Nelander	Suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Niklas Feiff Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Återvinning, övrigt	RagnSells
Brandförebyggande åtgärder och utrustning	Presto Brandsäkerhet
Bredband, telefoni och TV	Telia Sonera
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Mediator
Elhandel	Nordic Green Energy
Elnät och elhandel	Vattenfall
Fastighetsskötsel	Uppsala Fastighetstjänst
Fjärrvärme	Vattenfall
Garageportar, service	Assa Abloy
Hissar, besiktningar	Hissbesiktningar i Sverige
Hissar, serviceavtal	ITK Hiss
Laddstationer	InCharge
Mätinsamling, vatten och el samt serviceavtal mätare	Infometric
Nyckeladministration	Byggbeslag Lås & Säkerhet
Parkeringsövervakning	Aimo Park
Service av ventilation	Upplands Ventilationstjänst
Trappstäd	Städservice i Uppsala
Vatten och avlopp samt rest- och matavfall	Uppsala Vatten och Avfall

Övrig verksamhetsinformation

Verksamhet under 2025

- Enligt styrelsens beslut justerades inte årsavgifterna 2025-01-01.
- I januari 2025 upptäcktes en allvarlig vattenskada i en lägenhet på plan 3 ingång D. Det som framkommit var att vattnet från tak och/eller terrassen ovanför lägenheten hade sökt sig in i lägenheten och i trapphuset. Eftersom vattnet kommer utifrån täcks skadan inte av vår försäkring. Utredning kring skada visade sig peka på att det mest sannolika var att det var ett läckage från taket som sökte sig ner via terrass och sedan i vägg ner till lägenheten. Den totala kostnaden för att åtgärda tak och terrass stannade vid 465 000 kr. Föreningen fick även stå för viss kostnad för att åtgärda lägenheten, sammanlagt ca 10 000 kr.
- Under våren fortsatte arbetet att söka en hyresgäst till restauranglokalen. Efter att anlitat en mäklare kunde föreningen underteckna ett nytt hyresavtal med restauratören för Ragazzi med tillträde den 1 augusti 2025.
- Under 2025 sa även Mantra Sport upp hyresavtalet för gym och butik, varefter förhandlingar inleddes med andrahandshyresgästen för gymmet. Det resulterade i att ett nytt hyresavtal träffades med denne hyresgäst för båda lokalerna, per den 1 januari 2025.
- Ett lån om 11,4 mkr lades om i augusti 2025 vilket innebar en räntekostnadsökning från 0,85% till 2,57% per år på detta belopp.
- I maj 2025 beslutades om en ny reviderad underhållsplan som överensstämmer med de krav som ställs från myndigheterna bland annat att den skall reglera underhåll 50 år framåt i tiden. Den kommer att genomgå en årlig översyn.
- Fortsatt arbete att för öka digitaliseringen av informationen för medlemmarna samt för arbetet inom styrelsen har resulterat i att en provperiod har beslutats om att använda SBC kundportal i styrelsearbetet. Det visade sig vara omständligt och annat alternativ övervägs i denna del.
- I och med att restaurang Ragazzi kom ingång har AW fortsatt att arrangeras andra fredagen i månaden. Det har varit ca 25 - 35 medlemmar och gäster varje sådant arrangemang.
- Porttelefonsystemet har krånglat vid ett flertal tillfällen under året, som slutligen resulterat i att vi stängt ner systemet. Under våren 2026 kommer fortsatta ansträngningar ske för att finna ett nytt bättre system för installation.
- Under året har laddstolparna i garaget fortsatt krånglat och vår leverantör Incharge visat sig inte kunna åtgärda dessa fel. Beslut om ny distributör, Chargenode, träffades i slutet av året då även beslutades att byta ut de äldsta laddstolparna mot nya då dessa inte servades längre.

Verksamhet under kommande året

- Det beslutades inför det nya året att höja avgiften med 3 % med hänvisning till generella konstadsökningen för föreningen.
- Året började med att den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) genomfördes i hela fastigheten, resulterande i några mindre anmärkningar.
- Vår nya distributör till laddstationerna, Chargenode, har installerats och gamla laddstationer bytts ut mot nya.
- Nytt porttelefonsystem kommer förhoppningsvis kunna upphandlas under våren/sommaren innevarande år.
- Efter besiktning av taket på hus B-F under hösten 2025 kommer vissa mindre åtgärder i taket att genomföras under året 2026.
- Vår nya hyresgäst i gym och butikslokal i hus G har redan sagt upp sig för avflyttning per den 31 december 2026. Om det är någon som vet någon som kan vara intresserad av att hyra lokalerna får gärna höra av sig till styrelsen.

- Under året kommer lån behöva läggas om med 11,7 mkr. Räntekostnaden kommer sannolikt inte påverkas mer än marginellt.

- Fortsatta ansträngningar kommer att göras för att finna en bättre plattform för att kommunicera med medlemmarna än Egrannar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 137 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 135 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 183 238	6 999 404	5 715 457	5 295 906
Resultat efter fin. poster	-1 069 079	-597 665	-725 095	-608 632
Soliditet (%)	82	82	81	81
Yttre fond	2 470 733	2 226 841	1 641 108	-
Taxeringsvärde	215 170 000	293 170 000	293 170 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	746	739	584	-
Redovisad årsavgift kr/kvm upplåten bostadsrätt, exkl intäkt för vatten, el och TV/bredband (kr)	616	616	514	471
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,2	83,2	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 698	7 834	7 967	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 513	6 626	6 738	-
Sparande / kvm totalyta, kr	132	182	166	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	82	53	37	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	90	88	78	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	31	33	27	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	203	174	143	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,20	2,66	1,72	-
Räntekänslighet (%)	10,32	10,14	-	-

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 el och vatten (totalt 585 127 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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 redovisar ett underskott för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen för byggnaden. Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifterna.

Mindre framtida underhåll kommer att finansieras med egna sparade medel. Styrelsen bedömer att årets underskott inte påverkar föreningens framtida möjlighet att ta upp nya lån vid större investeringar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	277 290 000	-	-	277 290 000
Fond, yttre underhåll	2 226 841	-80 108	324 000	2 470 733
Balanserat resultat	-12 026 795	-517 557	-324 000	-12 868 352
Årets resultat	-597 665	597 665	-1 069 079	-1 069 079
Eget kapital	266 892 381	0	-1 069 079	265 823 302

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 544 352
Årets resultat	-1 069 079
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-324 000
Totalt	-13 937 431

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	87 817
Balanseras i ny räkning	-13 849 614

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	7 183 226	6 999 400
Övriga rörelseintäkter	3	18 754	5 780
Summa rörelseintäkter		7 201 980	7 005 180
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 146 623	-3 379 708
Övriga externa kostnader	9	-447 200	-380 444
Personalkostnader	10	-168 505	-143 845
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 162 163	-2 143 117
Summa rörelsekostnader		-6 924 491	-6 047 114
RÖRELSERESULTAT		277 489	958 066
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 418	31 544
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 349 987	-1 587 275
Summa finansiella poster		-1 346 569	-1 555 731
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 069 079	-597 665
ÅRETS RESULTAT		-1 069 079	-597 665

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	322 346 655	324 442 791
Maskiner och inventarier	13	458 488	493 382
Summa materiella anläggningstillgångar		322 805 142	324 936 173
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		322 805 142	324 936 173
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		59 477	25 465
Övriga fordringar	14	1 221 558	843 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	148 267	135 773
Summa kortfristiga fordringar		1 429 303	1 004 771
Kassa och bank			
Kassa och bank		733 665	1 219 809
Summa kassa och bank		733 665	1 219 809
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 162 967	2 224 580
SUMMA TILLGÅNGAR		324 968 110	327 160 753

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		277 290 000	277 290 000
Fond för yttre underhåll		2 470 733	2 226 841
Summa bundet eget kapital		279 760 733	279 516 841
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 868 352	-12 026 795
Årets resultat		-1 069 079	-597 665
Summa ansamlad förlust		-13 937 431	-12 624 460
SUMMA EGET KAPITAL		265 823 302	266 892 381
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	33 044 375	46 685 000
Summa långfristiga skulder		33 044 375	46 685 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	25 070 625	12 435 000
Leverantörsskulder		271 495	241 922
Skatteskulder		747	0
Övriga kortfristiga skulder		-104 849	21 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	862 415	885 209
Summa kortfristiga skulder		26 100 433	13 583 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		324 968 110	327 160 753

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	277 489	958 066
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 162 163	2 143 117
	2 439 652	3 101 183
Erhållen ränta	3 418	31 544
Erlagd ränta	-1 348 718	-1 601 269
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 094 353	1 531 458
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-69 872	147 067
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-119 833	-161 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten	904 647	1 516 815
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-31 132	-325 752
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-31 132	-325 752
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 005 000	-1 005 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 005 000	-1 005 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-131 485	186 062
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 978 993	1 792 931
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 847 508	1 978 993

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf SommarRo Nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 bredband, el, kabel-tv, 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:

Stomme och grund	0,50 %
Fasader	2,50 %
Byggnad	2,00 - 10,00 %
Yttertak	2,50 %
Balkonger	2,50 %
Fönster	2,00 %
Dörrar & portar	2,00 %
Hissar	2,00 - 4,00 %
Ventilation	2,00 - 4,00 %
El	2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Styr & övervakning	4,00 - 6,67 %
Installationer	10,00 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Inkomstskatt (IMD, Kapitalinkomster, solel)

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD.

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	4 651 560	4 651 560
Hysesintäkter lokaler, moms	416 859	427 680
Hysesintäkter garage	842 699	808 280
Hysesintäkter garage, moms	23 360	36 860
Hysesintäkter p-plats	17 280	42 071
Hysesintäkter p-plats, moms	14 834	17 085
Deb. fastighetsskatt, moms	45 787	32 916
Intäkter kabel-TV	184 548	184 548
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler, moms	-33 332	0
Vatten	-16 299	-1 464
Vatten, moms	3 008	-50 794
Kallvatten, moms	104 680	86 137
Varmvatten, moms	172 774	152 127
El	-22 691	20 024
El, moms	367 251	305 846
Fast tillägg elbilsaddning	23 099	0
Elintäkter fasta	90 636	90 636
Elintäkter laddstolpe moms	54 440	0
Vattenintäkter, fasta	183 729	138 684
Avfallshantering, moms	1 687	2 892
Parkering	4 320	4 680
Påminnelseavgift	1 020	960
Administrativ avgift, moms	490	0
Administrativ avgift	5 439	0
Andrahandsuthyrning	46 060	48 676
Öres- och kronutjämning	-11	-4
Summa	7 183 226	6 999 400

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	10 936	0
Övriga intäkter	7 818	5 780
Summa	18 754	5 780

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	403 931	381 093
Fastighetsskötsel utöver avtal	154 971	126 870
Larm och bevakning	0	190
Städning enligt avtal	247 666	272 496
Hissbesiktning	10 777	12 757
Brandskydd	65 029	24 439
Serviceavtal	148 527	101 337
Hissar	19 701	85 554
Summa	1 050 603	1 004 735

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	210 150	238 525
Vattenskada	464 443	0
Summa	674 594	238 525

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	75 024	80 108
Garage/parkering	12 794	0
Summa	87 817	80 108

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	734 355	471 905
Uppvärmning	805 240	788 488
Vatten	272 159	293 889
Sophämtning/renhållning	151 836	129 470
Summa	1 963 590	1 683 752

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	99 010	94 645
Kabel-TV	189 064	186 244
Fastighetsskatt	91 700	91 700
Summa	379 774	372 589

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	123 195	0
Befarade förluster	0	109 510
Revisionsarvoden extern revisor	25 877	24 086
Förvaltningsarvode enl avtal	136 637	133 784
Överlåtelsekostnad	4 130	0
Pantsättningskostnad	556	0
Administration	103 080	113 064
Konsultkostnader	54 338	0
Summa	447 813	380 444

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	140 971	111 339
Övriga arvoden	0	10 000
Arbetsgivaravgifter	27 534	22 506
Summa	168 505	143 845

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 348 348	1 587 275
Dröjsmålsränta	1 639	0
Summa	1 349 987	1 587 275

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	346 965 971	346 683 673
Årets inköp	0	282 298
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	346 965 971	346 965 971
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-22 523 180	-20 441 154
Årets avskrivning	-2 096 136	-2 082 026
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 619 316	-22 523 180
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	322 346 655	324 442 791
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>146 252 599</i>	<i>146 252 599</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	141 600 000	209 600 000
Taxeringsvärde mark	73 570 000	83 570 000
Summa	215 170 000	293 170 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	636 278	592 824
Årets inköp	31 132	43 454
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	667 411	636 278
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-142 896	-81 805
Årets avskrivning	-66 027	-61 091
Utgående ackumulerad avskrivning	-208 923	-142 896
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	458 488	493 382

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	41 888	16 380
Skattefordringar	1 502	747
Fordringar samfällighet/kreditfakturer	0	34 459
Övriga kortfristiga fordringar	64 325	32 763
Transaktionskonto	964 021	574 965
Borgo räntekonto	149 822	184 219
Summa	1 221 558	843 533

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	21 788	24 934
Förutbet försäkr premier	24 932	24 229
Förutbet kabel-TV	47 148	47 620
Upplupna intäkter	54 399	38 990
Summa	148 267	135 773

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank hypotek AB	2028-08-25	2,57 %	11 430 000	11 430 000
Nordea	2026-03-25	0,94 %	7 150 000	7 150 000
Swedbank hypotek AB	2027-04-23	2,90 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank hypotek AB	2026-09-25	2,59 %	12 978 125	13 360 625
Swedbank hypotek AB	2026-02-25	3,80 %	4 560 000	4 800 000
Swedbank hypotek AB	2027-09-24	2,51 %	11 996 875	12 379 375
Summa			58 115 000	59 120 000
Varav kortfristig del			25 070 625	12 435 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 090 000 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	663	678
Uppl kostn el	49 236	69 610
Uppl kostnad Värme	106 004	107 600
Uppl kostn räntor	12 608	11 339
Uppl kostnad arvoden	114 600	115 129
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 007	36 174
Förutbet hyror/avgifter	543 297	544 679
Summa	862 415	885 209

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	69 090 000	69 090 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	69 090 000	69 090 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

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

Uppsala

Britt Christina Hurtig
Styrelseledamot

Håkan Rudström
Ordförande

Jan Peter Nyström
Styrelseledamot

Mats Arne Wahlström
Styrelseledamot

Per Gösta Gunningberg
Styrelseledamot

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

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 08:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.04.2026 12:45

DOCUMENT ID:

BJJBkqypbe

ENVELOPE ID:

S1W0NJ9yTWI-BJJBkqypbe

DOCUMENT NAME:

Brf SommarRo Nr 1, 769623-2854 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

5523627e33bf50eb2257c75ff8a3f2d613a6870797cf782
f2467c94bb81779ee6eac0813f5952274a778167c4b200
b4aca7f2e2c7ab741a784a0406d06d87163

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. HÅKAN RUDSTRÖM hakan.rudstrom@sommarro1.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 14:38 17.04.2026 14:38	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.209.107
2. Jan Peter Nyström peter.nystrom@sommarro1.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 15:20 17.04.2026 15:19	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.51.51
3. Britt Christina Hurtig christina.hurtig@sommarrö1.se	 Signed Authenticated	18.04.2026 06:19 18.04.2026 06:18	eID Low	Swedish BankID IP: 78.68.251.198
4. Per Gösta Gunningberg per.gunningberg@sommarrö1.se	 Signed Authenticated	18.04.2026 17:23 18.04.2026 17:22	eID Low	Swedish BankID IP: 212.181.252.242
5. Mats Arne Wahlström mats.wahlstrom@sommarrö1.se	 Signed Authenticated	19.04.2026 17:49 19.04.2026 17:48	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.86.2
6. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 08:53 20.04.2026 08:53	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.237.18

* 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

⚙️ 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 föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen SommarRo Nr 1, org.nr 769623-2854

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen SommarRo Nr 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen SommarRo Nr 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 08:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.04.2026 12:45

DOCUMENT ID:

SJyH1516-g

ENVELOPE ID:

BygCV15kTZI-SJyH1516-g

DOCUMENT NAME:

Brf Åhusen i Trosa Revisionsberättelse 2025-12-31.pdf
3 pages

SHA-512:

d912931504a0ceed498774c6e39142020aa0d960f8e26
d017dcdcce3b864bdde31f37a4ff542b85ee054e70e8b3
6bfd8c9bda3db1914f7e0fa44bede390241e1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF	Signed	20.04.2026 08:52	eID	Swedish BankID
niklas.feiff@feiff.se	Authenticated	20.04.2026 08:52	Low	IP: 217.13.237.18

* 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

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