Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Uppsalahus nr 1

717600-6133



nabo

HJxVUvDcaxg-HJZEUPP5pxg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Uppsalahus nr 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

HJxVUvDcaxg-HJZEUPP5pxg

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 1997-11-12. Stadgar registrerades 2024-04-09 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fålhagen 14:5	1950	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1950.

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 2 954 kvm och 2 lokaler om 81 kvm. Byggnadernas totalyta är 3044 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anneli Wallén	Ordförande
Carl Strömbäck	Styrelseledamot
Hans Byléhn	Styrelseledamot
Sanna Skogum	Styrelseledamot
Torsten Livion	Styrelseledamot
Alexander Kruse	Suppleant
Carl-Johan Sigrell	Suppleant
Hans Linddahl	Suppleant

Valberedning

Mattias Linde
Oskar Lindström

Firmateckning

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

Revisorer

Tomas Thorsbrink	Revisor	Vernova AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2022	Ytskiktsrenovering norra lokalen Installation av rörelsestyrd belysning i källare och på vind
2020	Byte av undercentral för fjärrvärme
2019	Fasad- och balkongrenovering
2012	Injustering av värmesystemet
2008	Byte av fönster och balkongdörrar Takrenovering
2004	Grundisolering, uppförande av avfallsbod
1999-2000	Stamrenovering, helrenovering samtliga badrum

Planerade underhåll

2026	Trapphusrenovering m säkerhetsdörrar Rensning av ventilationskanaler

HJxVUvDcaxg-HJZEUPP5pxg

Avtal med leverantörer

Avfallshämtning	Uppsala Vatten och Avfall AB
Brandskydd	Brandsäkra
Bredband	Bredband2
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Vattenfall Eldistribution
Fastighetsförsäkring	Gjensidige Försäkring
Fastighetsskötsel	Bredablick Förvaltning AB / UBC Teknisk Förvaltning
Fjärrvärme	Vattenfall Värme
Kabel-TV	Tele2
Lokalvård	Städgruppen i Uppsala AB
Vatten och avlopp	Uppsala Vatten och Avfall AB
Förpacknings- och tidningsåtervinning	Uppsala Vatten och Avfall AB
Mätinsamling ladduttag	Infometric
Server webbplats och styrelsemejl	One.com

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-12-01 med 2%.

Övriga uppgifter

En inventering har genomförts av fastighetens elsäkerhet.

Bostadshusets skyddsrum har inspekterats tidigare, en uppföljande inspektion har gjorts av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

Tvättiderna har utökats enligt stämmobeslut, så att det nu också finns två tvättpass på söndagar.

Styrelsen har tagit in intresseanmälan från medlemmarna för byte av Ballofixventiler, för att eventuellt kunna förhandla om ett bättre pris vid samlad entreprenad.

Föreningens åtta eldstäder har sotats.

Trappan till södra lokalen, Hjalmar B:s skivbörs, har reparerats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

HJxVUvDcaxg-HJZEUPP5pxg

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	2 529 898	2 422 240	2 074 713	1 869 749
Resultat efter fin. poster	251 129	375 476	-315 562	-178 573
Soliditet (%)	64	63	62	63
Yttre fond	562 953	362 046	602 409	461 370
Taxeringsvärde	63 518 000	67 465 000	67 465 000	67 465 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	782	748	640	593
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,3	91,2	90,8	93,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 577	3 663	3 733	3 798
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 472	3 555	3 622	3 685
Sparande / kvm totalyta, kr	213	243	160	80
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	16	19	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	168	144	138	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	46	45	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	246	206	201	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,13	3,07	2,40	1,80
Räntekänslighet (%)	4,57	4,90	5,83	6,40

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.

HJxVUvDcaxg-HJZEUPP5pxg

Förändringar i eget kapital

	2024-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-08-31
Insatser	60 000	-	-	60 000
Fond, yttre underhåll	362 046	-	200 907	562 953
Uppskrivningsfond	24 874 400	-	-	24 874 400
Balanserat resultat	-6 260 672	375 476	-200 907	-6 086 103
Årets resultat	375 476	-375 476	251 129	251 129
Eget kapital	**19 411 250**	**0**	**251 129**	**19 662 379**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 086 103
Årets resultat	251 129
Totalt	**-5 834 974**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	190 554
Att från yttre fond i anspråk ta	-26 988
Balanseras i ny räkning	-5 998 540
	-5 834 974

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

HJxVUvDcaxg-HJZEUPP5pxg

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 529 898	2 422 240
Övriga rörelseintäkter	3	-3	3
Summa rörelseintäkter		**2 529 895**	**2 422 243**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 342 644	-1 151 004
Övriga externa kostnader	9	-110 811	-92 368
Personalkostnader	10	-125 396	-105 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-369 649	-362 408
Summa rörelsekostnader		**-1 948 500**	**-1 711 771**
RÖRELSERESULTAT		**581 395**	**710 473**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 013	876
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-335 278	-335 873
Summa finansiella poster		**-330 266**	**-334 997**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**251 129**	**375 476**
ÅRETS RESULTAT		**251 129**	**375 476**

HJxVUvDcaxg-HJZEUPP5pxg

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-08-31	2024-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	29 148 381	29 507 601
Maskiner och inventarier	13	102 836	92 398
Summa materiella anläggningstillgångar		**29 251 217**	**29 599 999**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**29 251 217**	**29 599 999**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 862	12 928
Övriga fordringar	14	4 184	100 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	101 074	133 091
Summa kortfristiga fordringar		**114 120**	**246 466**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 401 495	890 512
Summa kassa och bank		**1 401 495**	**890 512**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 515 615**	**1 136 978**
SUMMA TILLGÅNGAR		**30 766 831**	**30 736 978**

HJxVUvDcaxg-HJZEUPP5pxg

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 000	60 000
Uppskrivningsfond		24 874 400	24 874 400
Fond för yttre underhåll		562 953	362 046
Summa bundet eget kapital		**25 497 353**	**25 296 446**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 086 103	-6 260 672
Årets resultat		251 129	375 476
Summa fritt eget kapital		**-5 834 974**	**-5 885 196**
SUMMA EGET KAPITAL		**19 662 379**	**19 411 250**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	2 945 000	7 881 734
Övriga långfristiga skulder		12 500	12 500
Summa långfristiga skulder		**2 957 500**	**7 894 234**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 622 250	2 939 236
Leverantörsskulder		91 049	81 815
Skatteskulder		10 851	7 574
Övriga kortfristiga skulder		498	105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	422 304	402 764
Summa kortfristiga skulder		**8 146 952**	**3 431 494**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**30 766 831**	**30 736 978**

HJxVUvDcaxg-HJZEUPP5pxg

Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**581 395**	**710 473**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	369 649	362 408
	951 044	**1 072 881**
Erhållen ränta	5 013	876
Erlagd ränta	-347 636	-336 980
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**608 420**	**736 777**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	132 346	-135 749
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	44 802	73 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**785 569**	**674 695**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-20 867	-95 586
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-20 867**	**-95 586**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-253 720	-204 940
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-253 720**	**-204 940**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**510 982**	**374 169**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**890 512**	**516 344**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 401 495**	**890 512**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HJxVUvDcaxg-HJZEUPP5pxg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Uppsalahus nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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, 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:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 4 %
Maskiner och inventarier	10 %

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.

HJxVUvDcaxg-HJZEUPP5pxg

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	2 309 945	2 208 702
Hyresintäkter, bostäder	38 652	38 584
Hyresintäkter, lokaler	80 712	79 760
Hyresintäkter, p-platser	84 392	90 607
El	0	330
Övriga intäkter	16 197	4 257
Summa	**2 529 898**	**2 422 240**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Öres- och kronutjämning	-3	3
Summa	**-3**	**3**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel	101 050	96 858
Städning	51 000	51 000
Besiktning och service	28 425	41 229
Trädgårdsarbete	246	281
Snöskottning	11 976	13 629
Summa	**192 697**	**202 997**

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	6 457	5 069
Tvättstuga	6 568	0
Källarutrymmen	0	4 031
Dörrar och lås/porttele	1 225	0
VA	66 732	23 507
Värme	4 451	10 142
Ventilation	3 890	0
Tak	4 381	0
Summa	**93 704**	**42 749**

HJxVUvDcaxg-HJZEUPP5pxg

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Tvättstuga	0	1 488
Trapphus/port/entré	19 500	0
El	7 488	0
Summa	**26 988**	**1 488**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	63 491	49 188
Uppvärmning	512 728	437 625
Vatten	171 217	139 557
Sophämtning	57 340	61 233
Summa	**804 776**	**687 603**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	55 997	53 292
Kabel-TV	21 186	20 496
Bredband	66 000	66 000
Fastighetsskatt	81 296	76 379
Summa	**224 479**	**216 167**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	2 422	988
Övriga förvaltningskostnader	35 135	24 124
Revisionsarvoden	14 100	13 250
Ekonomisk förvaltning	59 154	54 006
Summa	**110 811**	**92 368**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	99 315	85 138
Sociala avgifter	26 081	20 853
Summa	**125 396**	**105 991**

HJxVUvDcaxg-HJZEUPP5pxg

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	335 235	335 848
Övriga räntekostnader	43	25
Summa	**335 278**	**335 873**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	38 524 384	38 524 384
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**38 524 384**	**38 524 384**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 016 783	-8 657 563
Årets avskrivning	-359 220	-359 220
Utgående ackumulerad avskrivning	**-9 376 003**	**-9 016 783**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**29 148 381**	**29 507 601**
I utgående restvärde ingår mark med	*25 000 000*	*25 000 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 518 000	32 465 000
Taxeringsvärde mark	30 000 000	35 000 000
Summa	**63 518 000**	**67 465 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	425 428	329 842
Inköp	20 867	95 586
Utgående anskaffningsvärde	**446 295**	**425 428**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-333 030	-329 842
Avskrivningar	-10 429	-3 188
Utgående avskrivning	**-343 459**	**-333 030**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**102 836**	**92 398**

HJxVUvDcaxg-HJZEUPP5pxg

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	4 184	4 131
Övriga fordringar	0	96 316
Summa	**4 184**	**100 447**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 885	25 406
Fastighetsskötsel	8 513	32 740
Försäkringspremier	37 707	37 067
Kabel-TV	1 772	1 764
Vatten	14 739	11 374
Bredband	5 500	5 500
Förvaltning	19 958	19 240
Summa	**101 074**	**133 091**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-08-31	SKULD 2025-08-31	SKULD 2024-08-31
SEB	2028-10-28	2,26 %	2 945 000	3 000 000
Länsförsäkringar Hypotek	2025-06-30	2,79 %	2 740 516	2 815 156
Nordea Hypotek	2026-02-18	4,10 %	4 881 734	5 005 814
Summa			**10 567 250**	**10 820 970**
Varav kortfristig del			7 622 250	2 939 236

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 573 650 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

	2025-08-31	2024-08-31
El	5 670	3 790
Uppvärmning	23 016	19 531
Utgiftsräntor	44 049	56 407
Beräknade uppl. sociala avifter	29 740	24 740
Förutbetalda avgifter/hyror	211 329	205 896
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94 500	78 750
Beräknat revisionsarvode	14 000	13 650
Summa	**422 304**	**402 764**

HJxVUvDcaxg-HJZEUPP5pxg

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	13 142 000	13 142 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har tagit in kalkyl på kostnaden för den trapphusrenovering med säkerhetsdörrar, som förbereddes 2023/2023, men som då avbröts på grund av ränteläget. Föreningens ekonomiska förvaltare Nabo har gått igenom uppgifterna om pantsättning i lägenhetsregistret, och avregistrerat felaktiga uppgifter om panter för fem lägenheter hos bankerna. Föreningen har firat husets 75-årsjubileum med tårta, kaffe och mousserande vin.

Underskrifter

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

Uppsala

Anneli Wallén
Ordförande

Carl Strömbäck
Styrelseledamot

Hans Byléhn
Styrelseledamot

Sanna Skogum
Styrelseledamot

Torsten Livion
Styrelseledamot

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

Vernova AB
Tomas Thorsbrink
Revisor

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2025-10-12

HJxVUvDcaxg-HJZEUPP5pxg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
27.10.2025 12:50

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 13.10.2025 13:49

DOCUMENT ID:
HJZEUPP5pxg

ENVELOPE ID:
HJxVUvDcaxg-HJZEUPP5pxg

DOCUMENT NAME:
Brf Uppsalahus nr 1, 717600-6133 - Årsredovisning 2025.pdf
19 pages

SHA-512:
3bf2e35bc5d58d3dd228750d0d10901505b7212280d53a37c5b3498120180d548062cb4dbb87c6865fdcb344c0698c9d052d4508ede42cff44cbd44c240ff1ad

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. ANNELI WALLÉN annelie.wallen@hotmail.com	Signed	13.10.2025 14:31	eID	Swedish BankID
2. Hans Göte Greger Byléhn hansbylehn@gmail.com	Signed	16.10.2025 12:39	eID	Swedish BankID
3. SANNA MEIHUA OLIVIA S KOGUM sannaskogum@hotmail.com	Signed	26.10.2025 14:58	eID	Swedish BankID
4. TORSTEN LIVION torsten@livion.se	Signed	26.10.2025 19:32	eID	Swedish BankID
5. CARL STRÖMBÄCK carl.stromback@hotmail.com	Signed	27.10.2025 10:34	eID	Swedish BankID
6. TOMAS TORSBRINK tomas.thorsbrink@vernova.se	Signed	27.10.2025 12:50	eID	Swedish BankID

* 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 Brf Uppsalahus nr 1, org.nr 717600-6133

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Uppsalahus nr 1 för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31.

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 augusti 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 mitt uttalande.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt 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 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 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

H1VIDP56ge-r1mNLwP9pgl

för att utgöra en grund för mitt uttalande. 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 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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Uppsalahus nr 1 för år räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31 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 uttalande

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 vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens ansvar för andra krav enligt lagar och andra författningar

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.

H1VIDP56ge-r1mNLwP9pgl

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 vår 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.

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

Tomas Thorsbrink
VerNova AB

H1VIDP56ge-r1mNLwP9pgl

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
27.10.2025 12:51

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 13.10.2025 13:49

DOCUMENT ID:
r1mNLwP9pgl

ENVELOPE ID:
H1VIDP56ge-r1mNLwP9pgl

DOCUMENT NAME:
REVISIONSBERÄTTELSE Brf Uppsalahus nr 1 2024-2025.pdf
3 pages

SHA-512:
54e6ca95378ea55be0f492a43844ce5012ad37580297c911bd1b56d2fa382437986d8d16c08bee2ec41d9d54d0e20acfc62b5a903c3871bcac5594e36d4bcb1e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS TORSBRINK tomas.thorsbrink@vernova.se	Signed	27.10.2025 12:51	eID	Swedish BankID

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed