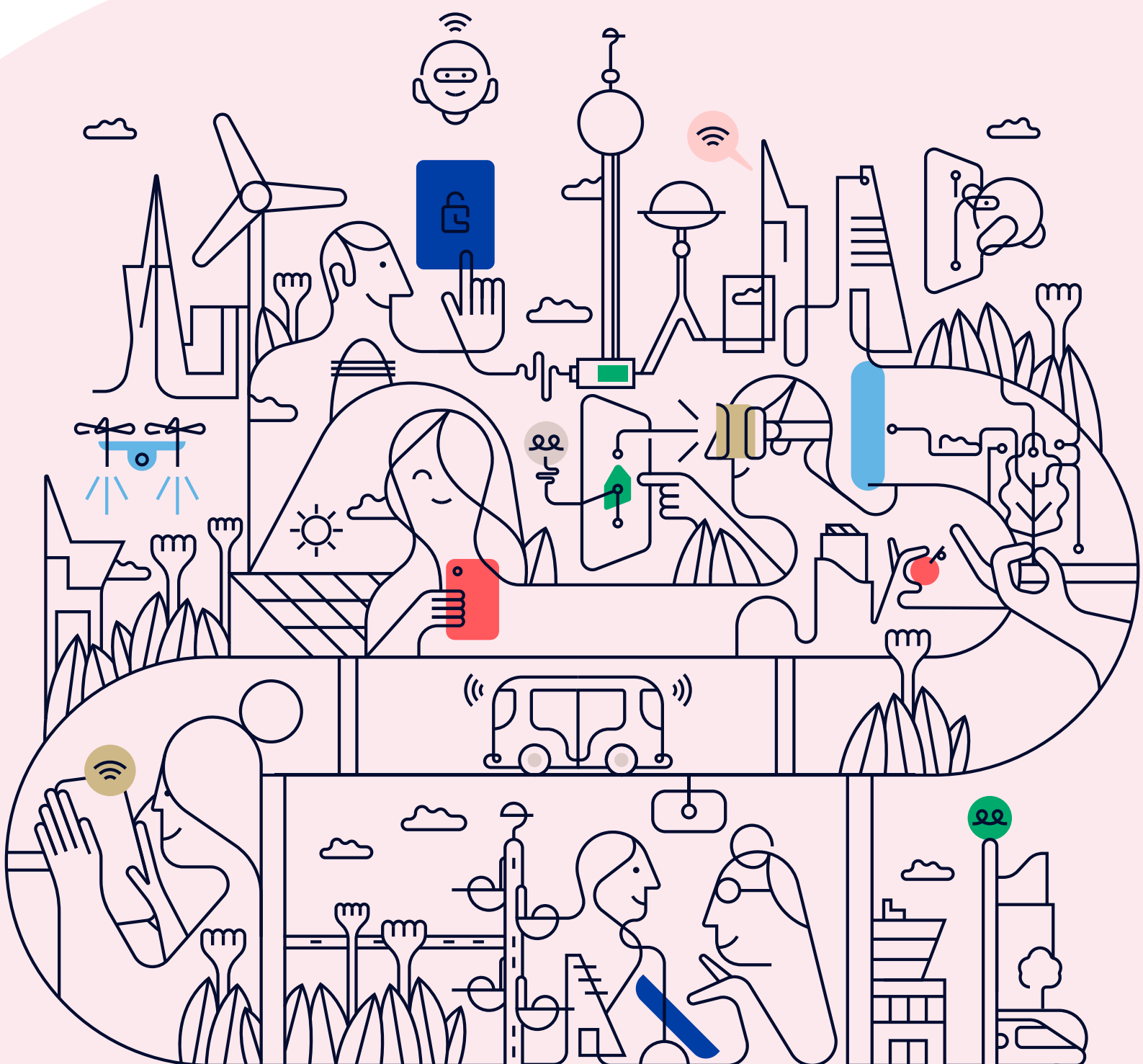




Välkommen till årsredovisningen för Brf Tryckaren, Uppsala

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 21

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

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-29 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-14 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
Kvarngärdet 57:7	2010	Uppsala

Marken innehåller med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008-2011 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 170 bostadsrätter om totalt 13 691 kvm och 1 lokal om 124 kvm. Byggnadernas totalyta är 13 815 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jenny Fjärstedt	Ordförande
Ingrid Selenius	Styrelseledamot
Krister Ekman	Styrelseledamot
Lars-Erik Blom	Styrelseledamot
Ylva Beckman	Styrelseledamot
Lars Friberg	Styrelseledamot
Markus Gabrysch	Styrelseledamot
Per Ottenström	Suppleant
Jesper Bergkvist	Suppleant

Valberedning

Nils Hällegård
Maria Sandman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. . Firman tecknas två i förening av, Jenny Fjärstedt, Ingrid Selenius, Ylva Bäckman, Lars-Erik Blom

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2015	●	Nya sophus
2016	●	Elbilsladdning, installation 3 platser
2016 - 2017	●	LED-lampor installeras i garage, trapphus och på gård
2017	●	Nytt låssystem
2020	●	Gemensamhetsel införs
2021	●	Solpaneler installeras
2022	●	Elbilsladdning, utökning till 25 platser
2023	●	Målning Utemöblemang
2023-2024	●	Ny frånluftsanläggning inklusive värmeåtervinning Individuella mätare för vatten och värme
2024	●	Dammbindning Garage Målning träpanel fasad OVK - efter projektet återvinning frånluft Tak-Fågelskydd

Planerade underhåll

2025-2026	●	Plattsättning entréer och uppdatering av gården och planteringar
-----------	---	--

Avtal med leverantörer

Avloppsspölning	Uppsala Avloppsspölning
Ekonomiskförvaltning	SBC
Eldistribution	Vattenfall
Elhandel	Vattenfall
Fastighetsskötsel	Bredablick Förvaltning Uppsala
Fjärrvärme	Vattenfall
Glasfirma	Vaksala glas
Golvbeläggning garage	Uppsala Industrigolv
Hiss och garageport, serviceavtal	Kone
Hissbesiktning	Kiwa Sweden
IMD, Individuell mätning och debitering	Techem Sverige AB
Källsortering	Ragnsell
Målning fasad	Husbyborg Måleri
Nyckelhantering, dörr och lås underhåll	Bravida Säkerhet
Renovering vattenskador	K360 Nordic
Skadedjursbekämpning fastigheten	Anticimex
Skadedjursbekämpning Lägenheter	LF Skadedjur
Sophantering, vattenleverans samt avlopp	Uppsala vatten
Tak, fågelskydd	Begone Skadedjur & Sanering
Trappstäd	Städgruppen
TV, bredband	Allente
TV, bredband & telefoni	Bahnhof
Värmeåtervinning av frånluft	Bravida Sverige
Vattenskadebesiktning	Polygon, Recover

Övrig verksamhetsinformation

Vi har 170 bostadsrätter kring en grön gård med lekplats. Det finns 135 garageplatser för medlemmar att hyra samt en gemensam tvättstuga. Bredband, och TV via fiber ingår i årsavgiften.

Kvarteret heter Norra Portalen och ligger på Västra Kapellgärdet i Uppsala. Våra adresser är Kapellgatan 2, 4 och 6 samt Portalgatan 33, 35, 37, 39, 43, 45, 49, 53, 55, 57, 59, 61 samt 63. Postnummer 754 18 (Kapellgatan) och 754 23 (Portalgatan).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens kostnader har de senare åren ökat väsentligt för räntor, el, vatten, värme och sophämtning. För att täcka kostnadsökningarna så har vi succesivt börjat med IMD, individuell mätning och debitering, av kostnader för el, vatten och värme.

Räntekostnaderna har de senaste åren fluktuerat mycket. Innan dess har räntorna varit bundna med lägre räntesatser än vad ränteläget varit de senaste åren. Föreningen har haft bundna räntor som förfaller med olika datum och effekten, med ökade kostnader, har skett gradvis fram till 2026. Detta har inneburit att vi har haft stora kostnadsökningar för räntekostnader under de senaste tre åren. Totalt har föreningen lån om ca 106 mkr och en genomsnittsränta vid årsskiftet 2025-2026 om ca 2,59 %. Under året 2025 har lån om 53 mkr skrivits om.

Under åren 2023-2024 installerades mätare för individuell mätning och debitering av konsumtions- och varmvatten samt värmefördelning. Från 1 februari 2024 debiteras konsumtion av vatten, debitering av värmefördelning har starta under 2025. Styrelsen planerar för närvarande inga höjningar av årsavgiften.

Förändringar i avtal

Styrelsen arbetar aktivt med att se över avtal och försöker få så bra avtal som möjligt för att minska kostnaderna för föreningen. Föreningen har skrivit om elavtalet med Vattenfall och avtalet har tecknats med bundet elpris på ett år. Låneupphandling har genomförts under året, och lån som tecknats efter 2024-11-30 har skrivit med SE Banken.

Övriga uppgifter

Investeringarna i individuell mätning och debitering av vatten och värme kommer på sikt att innebära lägre förbrukning. Föreningen har för att täcka de ökade kostnaderna genomfört avgiftshöjningar genom IMD, utdebitering av vatten och värme, i stället för att höja årsavgiften.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 267 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 263 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	14 042 032	12 938 360	12 763 740	12 418 923
Resultat efter fin. poster	-1 008 654	-3 223 251	-891 145	32 799
Soliditet (%)	75	74	74	74
Yttre fond	4 928 109	5 419 720	5 681 237	4 120 612
Taxeringsvärde	476 922 000	476 108 000	476 108 000	476 108 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	873	828	811	789
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,8	87,2	86,0	87,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 736	7 825	7 900	7 989
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 667	7 755	7 829	7 917
Sparande / kvm totalyta, kr	338	187	333	395
Elkostnad / kvm totalyta, kr	82	79	44	32
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	102	99	114	85
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	40	38	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	220	219	198	192
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,59	2,68	1,86	-
Räntekänslighet (%)	8,86	9,45	9,70	-

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, vatten och värme (totalt 1 766 147 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

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet, vilket har inneburit att kassaflödet är starkt positivt. På grund av stora kostnadsökningar de senaste åren, har årets resultat tillfälligt inneburit en förlust. Införandet av utdebitering av värmekostnader som skett succesivt under år 2025 har medfört intäktsökningar och resultatförbättring. År 2026 kommer det att genomförts fullt ut och ge ytterligare intäktsökningar, som stärker resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	149 634 036	-	-	149 634 036
Upplåtelseavgifter	168 115 923	-	-	168 115 923
Fond, yttre underhåll	5 419 720	-601 611	110 000	4 928 109
Balanserat resultat	-596 639	-2 621 640	-110 000	-3 328 278
Årets resultat	-3 223 251	3 223 251	-1 008 654	-1 008 654
Eget kapital	319 349 790	0	-1 008 654	318 341 136

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 218 279
Årets resultat	-1 008 654
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-110 000
Totalt	-4 336 932

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	69 006
Balanseras i ny räkning	-4 267 927

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	14 042 033	12 938 360
Övriga rörelseintäkter	3	55 275	53 367
Summa rörelseintäkter		14 097 307	12 991 727
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 105 106	-7 269 557
Övriga externa kostnader	9	-447 632	-620 179
Personalkostnader	10	-299 766	-369 093
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 604 720	-5 195 748
Summa rörelsekostnader		-12 457 224	-13 454 577
RÖRELSERESULTAT		1 640 084	-462 851
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		85 870	125 961
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 734 608	-2 886 361
Summa finansiella poster		-2 648 738	-2 760 400
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 008 654	-3 223 251
ÅRETS RESULTAT		-1 008 654	-3 223 251

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	417 576 842	423 074 522
Maskiner och inventarier	13	509 469	616 509
Summa materiella anläggningstillgångar		418 086 311	423 691 031
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		418 086 311	423 691 031
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 900	37 470
Övriga fordringar	15	4 043 806	2 304 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	702 917	221 628
Summa kortfristiga fordringar		4 772 623	2 563 125
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 190 481	3 958 439
Summa kassa och bank		4 190 481	3 958 439
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 963 104	6 521 564
SUMMA TILLGÅNGAR		427 049 415	430 212 595

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		317 749 959	317 749 959
Fond för yttre underhåll		4 928 109	5 419 720
Summa bundet eget kapital		322 678 068	323 169 679
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 328 278	-596 639
Årets resultat		-1 008 654	-3 223 251
Summa ansamlad förlust		-4 336 932	-3 819 889
SUMMA EGET KAPITAL		318 341 136	319 349 790
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	78 595 808	53 906 726
Summa långfristiga skulder		78 595 808	53 906 726
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	27 318 488	53 227 570
Leverantörsskulder		506 041	999 330
Skatteskulder		407 877	769 390
Övriga kortfristiga skulder		210 305	145 647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 669 760	1 814 142
Summa kortfristiga skulder		30 112 471	56 956 079
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		427 049 415	430 212 595

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 640 084	-462 851
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 604 720	5 195 748
	7 244 804	4 732 897
Erhållen ränta	33 963	125 961
Erlagd ränta	-2 880 219	-2 940 499
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 398 548	1 918 360
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 933	644 419
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-788 914	-97 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 579 701	2 465 462
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-2 080 623
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 080 623
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	19 935 040	0
Amortering av lån	-21 155 040	-1 020 504
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 220 000	-1 020 504
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 359 701	-635 665
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 811 407	6 447 073
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 171 108	5 811 407

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tryckaren, Uppsala 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.

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	0,83 %
Stamledningar Värme	2,00 - 4,00 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Hissar	4,00 %
Byggnad	3,33 - 10,00 %
Restpost	2,00 %
Maskiner och inventarier	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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	10 187 868	10 186 104
Hysesintäkter lokaler, moms	174 840	169 753
Hysesintäkter garage	1 370 782	1 332 300
Hysesintäkter p-plats	7 200	7 200
Kallvatten, moms	216 993	120 107
Varmvatten, moms	302 125	182 878
El, moms	830 486	694 299
Elintäkter laddstolpe moms	80 703	58 865
Uppvärmning, moms	455 627	0
Intäkter solel, moms	0	261
Tvättstugeavgifter	23 050	11 270
Övriga serviceavgifter	6 360	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	50 290	8 459
Dröjsmålsränta	0	330
Pantsättningsavgift	14 700	20 484
Överlåtelseavgift	27 856	28 420
Administrativ avgift	6 419	3 317
Andrahandsuthyrning	11 234	15 774
Vidarefakturerade kostnader	246 059	84 447
Vidarefakturerade kostnader, moms	29 436	14 091
Öres- och kronutjämning	5	2
Summa	14 042 033	12 938 360

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	10 548	53 367
Försäkringsersättning	44 727	0
Summa	55 275	53 367

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	348 332	311 499
Fastighetsskötsel utöver avtal	611	1 373
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	7 425	1 223
Städning enligt avtal	268 017	269 588
Besiktningar	11 172	15 305
Hissbesiktning	19 578	19 318
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	109 802
Energideklarationer	48 662	0
Gårdkostnader	999	16 652
Gemensamma utrymmen	0	779
Garage/parkering	0	18 512
Snöröjning/sandning	22 285	8 937
Serviceavtal	85 206	113 269
Serviceavtal, hissar	225 631	0
Förbrukningsmaterial	19 012	83 581
Summa	1 056 929	969 837

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	22 592	72 444
Husropp utvändigt	0	69 007
Bostadsrättslägenheter	0	2 438
Tvättstuga	10 293	4 578
Trapphus/port/entr	20 751	5 728
Dörrar och lås/porttele	138 520	342 022
VVS	38 312	189 219
Värmeanläggning/undercentral	4 760	0
Ventilation	223 595	17 928
Elinstallationer	4 393	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	27 988	1 123
Hissar	14 782	247 895
Fönster	41 703	0
Balkonger/altaner	0	16 821
Garage/parkering	16 119	0
Vattenskada	0	34 780
Skador/klotter/skadegörelse	10 522	4 841
Summa	574 331	1 008 822

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	51 906	306 007
Hiss	17 100	0
Tak	0	164 092
Balkonger/altaner	0	32 769
Mark/gård/utemiljö	0	97 884
Garage/parkering	0	858
Summa	69 006	601 611

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	1 135 695	1 093 592
Uppvärmning	1 407 360	1 374 056
Vatten	490 760	559 133
Sophämtning/renhållning	379 757	381 819
Summa	3 413 572	3 408 600

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	153 744	291 376
Skadedjursförsäkring	114 824	107 056
Självrisk	0	8 562
Kabel-TV	173 249	466 942
Bredband	147 151	0
Fastighetsskatt	402 300	388 180
Korr. fastighetsskatt	0	18 570
Summa	991 268	1 280 686

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	36 297	33 986
Juridiska åtgärder	0	73 540
Inkassokostnader	1 439	2 570
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	5 000	0
Revisionsarvoden extern revisor	59 572	28 698
Styrelseomkostnader	2 986	177
Fritids och trivselkostnader	8 743	6 962
Föreningskostnader	13 953	27 976
Förvaltningsarvode enl avtal	196 584	188 681
Överlåtelsekostnad	41 086	45 554
Pantsättningskostnad	27 589	25 789
Korttidsinventarier	8 889	5 051
Administration	35 662	50 590
Konsultkostnader	0	121 016
Vidarefakturerade kostnader	243	0
Bostadsrätterna Sverige	9 590	9 590
Summa	447 632	620 179

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	235 806	301 427
Övriga arvoden	10 582	0
Arbetsgivaravgifter	53 378	67 666
Summa	299 766	369 093

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 759 844	2 886 276
Dröjsmålsränta	1 063	85
Kostnadsränta skatter och avgifter	-26 299	0
Summa	2 734 608	2 886 361

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	472 622 248	461 092 833
Årets inköp	0	11 529 415
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	472 622 248	472 622 248
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-49 547 726	-44 459 018
Årets avskrivning	-5 497 680	-5 088 708
Utgående ackumulerad avskrivning	-55 045 406	-49 547 726
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	417 576 842	423 074 522
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>125 245 000</i>	<i>125 245 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	345 654 000	326 840 000
Taxeringsvärde mark	131 268 000	149 268 000
Summa	476 922 000	476 108 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 070 404	1 070 404
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 070 404	1 070 404
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-453 895	-346 855
Årets avskrivning	-107 040	-107 040
Utgående ackumulerad avskrivning	-560 935	-453 895
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	509 469	616 509

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	0	9 448 793
Anskaffningar under året	0	1 431 983
Färdigställt under året	0	10 880 776
Vid årets slut	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	63 179	451 058
Transaktionskonto	2 924 780	1 846 856
Borgo räntekonto	1 055 846	6 112
Summa	4 043 806	2 304 026

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	154 078	113 345
Förutbet fast skötsel	88 411	87 083
Förutbet försäkr premier	76 870	0
Förutbet kabel-TV	41 363	0
Förutbet bredband	23 832	23 475
Upplupna intäkter	266 456	-2 275
Upplupna ränteintäkter	51 907	0
Summa	702 917	221 628

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-01-30	1,13 %	26 318 488	26 638 488
SEB	2029-01-28	2,92 %	32 972 530	32 972 530
SEB	2029-03-28	3,11 %	19 635 040	19 935 040
SEB	2027-12-28	2,94 %	26 988 238	27 588 238
Summa			105 914 296	107 134 296
Varav kortfristig del			27 318 488	53 227 570

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 99 314 296 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	433	398
Uppl kostn el	165 155	154 988
Uppl kostnad Värme	178 969	171 614
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	0
Uppl kostn räntor	113 603	259 214
Uppl kostn vatten	0	55
Uppl kostnad arvoden	133 200	161 700
Uppl lagstadgade soc avg	41 851	50 806
Förutbet hyror/avgifter	1 006 549	1 006 020
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	9 347
Summa	1 669 760	1 814 142

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	139 256 000	139 256 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under januari 2026 genomfördes en låneupphandling för lånet om 26 mkr som förföll 2026-01-30. SE Banken vann upphandlingen och lånet bands till 2030-01-30 med en räntesats på 2,98 %. Räntesatsen på lånet var tidigare innan omläggningen 1,13%, vilket kommer att innebära ökade räntekostnader på ca 480 tkr per år framöver jämfört med innan omläggningen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-18.

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

Uppsala

Jenny Fjärstedt
Ordförande

Ingrid Selenius
Styrelseledamot

Krister Ekman
Styrelseledamot

Lars Friberg
Styrelseledamot

Lars-Erik Blom
Styrelseledamot

Markus Gabrysch
Styrelseledamot

Ylva Beckman
Styrelseledamot

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

Borevision
Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.05.2026 19:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.05.2026 14:06

DOCUMENT ID:

rJefJ-F_yfl

ENVELOPE ID:

B1Gk-tdyzl-rJefJ-F_yfl

DOCUMENT NAME:

Brf Tryckaren, Uppsala, 769616-5567 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

23 pages

SHA-512:

794956f6d8949caa44ae3b33f51c1c88ac07e847d150ad34a236956c65d34c7b7e6a145780635f64323151155b843c548fc84cb8ceb4a259f5b7ba9c800c864e

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. Lars-Erik Blom larserikblom@outlook.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 14:04 19.05.2026 14:01	eID Low	Swedish BankID IP: 146.70.242.39
2. Karin Jenny Andrea Fjärstedt jenny@brftryckaren.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 15:38 19.05.2026 15:37	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.147.118
3. KRISTER EKMAN elakabkrister@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 06:44 20.05.2026 19:58	eID Low	Swedish BankID IP: 78.79.167.143
4. Ylva Ingrid Beckman ylva@brftryckaren.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 09:06 21.05.2026 09:06	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.171
5. Ingrid Katarina Clasdotter Selenius ingrid.selenius@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 09:11 21.05.2026 09:10	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.23.120
6. LARS ARNE FRIBERG lasse@brftryckaren.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 09:20 21.05.2026 09:19	eID Low	Swedish BankID IP: 213.132.115.150
7. Markus Gabrysch markus.gabrysch@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 11:52 21.05.2026 11:51	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.147.177
8. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	24.05.2026 19:37 24.05.2026 19:37	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.205.177

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

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 Tryckaren, Uppsala, org.nr. 769616-5567

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tryckaren, Uppsala för räkenskapsåret 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 Standards on Auditing (ISA) 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 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tryckaren, Uppsala för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed 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

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.05.2026 19:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.05.2026 14:06

DOCUMENT ID:

H1xG1WFukfl

ENVELOPE ID:

SyM1WFdkzg-H1xG1WFukfl

DOCUMENT NAME:

RB Brf Tryckaren, Uppsala.pdf

2 pages

SHA-512:

76c054cb578ed9056910997e991258849e7dde83a9c95
c8f2237a3956f5ef509b20d4bc8a723c8acb6f725084dbd
1f6b9ae7bed41d282ea19c24e9d3352c62b4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	24.05.2026 19:37	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	24.05.2026 19:36	Low	IP: 213.67.205.177

* 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