

BRF BREDMANSGÅRDEN
Årsredovisning 2025

Välkommen till årsredovisningen för Brf Bredmansgården

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

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 19**

BJlqLlB3Zg-Syv9LgS3Wg

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.

BJIqLIB3Zg-Syv9LgS3Wg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1943-11-27 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LUTHAGEN 54:2	1944	Uppsala

Marken innehas 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 1944 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1956.

Föreningen har 79 bostadsrätter om totalt 5 316 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 391 kvm.

Styrelsens sammansättning

Daniel Yacoub	Ordförande
Barbro Hilding	Styrelseledamot
Jeanette Westergren	Styrelseledamot
Lena Asp	Styrelseledamot
Christer Jansson	Suppleant
Rune Wessman	Suppleant
Torbjörn Weinestål	Suppleant

Valberedning

Björn Blom
Margareta Jaringe

BJIqLIB3Zg-Syv9LgS3Wg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Tecknas två i förening av styrelsledamöter.

Revisorer

Karin Birgitta Bergström	Revisor
Mats Ullström	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

BJIqLIB3Zg-Syv9LgS3Wg

Utförda historiska underhåll

1987-1988	Yttre renovering: fasad, takomläggning, ytskikt balkonger
1992	Stamrenovering, ny eldragning, renovering av badrum, toaletter och kök.
1995	Renovering av samtliga rökkanaler
2001	Installation av bredband via kabel-tv
2002	Renovering av hisskorgar
2003	Alla entrégångar omlagda och väsentligt höjda mot entrétrappsteg
2004	Ny sopstation med källsortering färdigställd Ny sopstation med källsortering färdigställd
2005-2006	Åtgärdad dränering runt fastigheten.
2009	Byte fönster och balkongdörrar, Balkonger har besiktigats
2010	Fasadrenovering har färdigställts. Tvättstugor och torkrum har målats om.
2011	Ett av mangelrummen har gjorts om till Gym
2012	Bytt till säkerhetsdörrar
2014	19 st balkonger monterades på baksidan, enskilda investeringar. OVK besiktning utfördes
2015	Avloppsrensning utförd i hela fastigheten.
2016	Brandvarnare utbytta i alla lägenheter.
2017	9 st balkonger monterades på baksidan, enskilda investerare. Antenner, av företaget Hi3G Access AB, har monterats på föreningens tak.
2018	Förbättringsarbete utförd i källarväggar och hörn, samt målning av entréväggar i 30-delen.
2019	Avloppsrensning utförd i hela fastigheten.
2023	Kontroll och sotning av eldstäder.
2025	Stamspolning av hela huset.

Planerade underhåll

2026-2027	Renovering av balkongerna mot Luthagsesplanaden.

BJIqLIB3Zg-Syv9LgS3Wg

Övrig verksamhetsinformation

Sedvanliga vår- och höststädning samlar ett antal medlemmar som hjälptes att underhålla fastigheten. Efter dagens gärningar bjuder föreningen på en god lunch.

En ny kommunikationskanal Boappa har införskaffats där medlemmarna kan kommunicera med varandra samt med styrelsen på ett snabbt och effektivt sätt, samt göra sina bokningar av tvättstugor och andra faciliteter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förening har under hösten bytt bolånebank från SEB till Handelsbanken med lite lägre räntor samt bättre vilkor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat nytt avtal med en ny fastighetskötare SWEAX AB istället för Sommarro fastighetsservice AB.

Elavtal med Stockholms Elbolag har förnyats med 3 år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 111 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 114 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 229 891	3 087 630	2 921 910	2 821 236
Resultat efter fin. poster	4 732	-403 092	-86 029	152 739
Soliditet (%)	39	38	39	38
Yttre fond	4 242 739	3 921 995	3 561 842	3 201 689
Taxeringsvärde	114 050 000	120 051 000	120 051 000	120 051 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	595	567	540	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,0	97,1	98,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 342	1 413	1 484	1 556
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 323	1 393	1 464	1 534
Sparande / kvm totalyta, kr	73	7	58	103
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	15	11	13
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	163	175	131	123
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	40	45	51
Energikostnad / kvm totalyta, kr	229	230	188	186
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,15	4,83	4,27	-
Räntekänslighet (%)	2,25	2,49	2,75	-

BJIqLIB3Zg-Syv9LgS3Wg

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	325 572	-	-	325 572
Fond, yttre underhåll	3 921 995	-39 409	360 153	4 242 739
Balanserat resultat	1 271 244	-363 863	-360 153	547 407
Årets resultat	-403 092	403 092	4 732	4 732
Eget kapital	**5 115 719**	**0**	**4 732**	**5 120 451**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	907 560
Årets resultat	4 732
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-360 153
Totalt	**552 139**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	2 696
Balanseras i ny räkning	**554 835**

BJIqLIB3Zg-Syv9LgS3Wg

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

BJIqLIB3Zg-Syv9LgS3Wg

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 229 890	3 087 630
Övriga rörelseintäkter	3	29 467	14 488
Summa rörelseintäkter		**3 259 357**	**3 102 118**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 397 036	-2 559 063
Övriga externa kostnader	9	-180 868	-164 203
Personalkostnader	10	-102 673	-102 618
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-387 477	-399 888
Summa rörelsekostnader		**-3 068 054**	**-3 225 772**
RÖRELSERESULTAT		**191 303**	**-123 654**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		44 059	93 161
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-230 630	-372 599
Summa finansiella poster		**-186 571**	**-279 438**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**4 732**	**-403 092**
ÅRETS RESULTAT		**4 732**	**-403 092**

BJIqLIB3Zg-Syv9LgS3Wg

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	9 566 670	9 936 102
Maskiner och inventarier	13	23	18 068
Summa materiella anläggningstillgångar		**9 566 693**	**9 954 170**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 500**	**3 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**9 570 193**	**9 957 670**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 891	17 768
Övriga fordringar	14	749 282	1 107 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	206 485	211 640
Summa kortfristiga fordringar		**965 658**	**1 336 685**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 568 265	2 029 055
Summa kassa och bank		**2 568 265**	**2 029 055**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 533 923**	**3 365 739**
SUMMA TILLGÅNGAR		**13 104 116**	**13 323 409**

BJlqLlB3Zg-Syv9LgS3Wg

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		325 572	325 572
Fond för yttre underhåll		4 242 739	3 921 995
Balkongfond		71 687	71 687
Summa bundet eget kapital		**4 639 998**	**4 319 254**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		475 720	1 199 557
Årets resultat		4 732	-403 092
Summa fritt eget kapital		**480 452**	**796 464**
SUMMA EGET KAPITAL		**5 120 451**	**5 115 719**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 132 371	7 511 371
Leverantörsskulder		295 452	129 244
Skatteskulder		12 814	15 149
Övriga kortfristiga skulder		0	2 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	543 029	549 748
Summa kortfristiga skulder		**7 983 666**	**8 207 690**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**13 104 116**	**13 323 409**

BJIqLIB3Zg-Syv9LgS3Wg

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**191 303**	**-123 654**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	387 477	399 888
	578 779	**276 234**
Erhållen ränta	43 211	93 161
Erlagd ränta	-234 942	-374 885
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**387 048**	**-5 490**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 442	-81 955
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	159 287	89 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**552 778**	**1 798**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-379 000	-380 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-379 000**	**-380 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**173 778**	**-378 202**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 128 953**	**3 507 155**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 302 731**	**3 128 953**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

BJIqLIB3Zg-Syv9LgS3Wg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bredmansgården är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, 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:

Fastighetsförbättringar	2,00 - 2,50 %

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.

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.

BJIqLIB3Zg-Syv9LgS3Wg

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 163 056	3 012 588
Hyresintäkter förråd	11 376	11 148
Hyror reklamplats/antennplats	32 000	32 666
Påminnelseavgift	900	1 140
Pantsättningsavgift	9 378	6 303
Överlåtelseavgift	8 820	20 062
Administrativ avgift	3 577	1 813
Andrahandsuthyrning	790	1 912
Öres- och kronutjämning	-7	-2
Summa	**3 229 890**	**3 087 630**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	29 467	0
Övriga intäkter	0	14 488
Summa	**29 467**	**14 488**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	163 007	109 342
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 482	9 470
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	450	34 011
Larm och bevakning	2 463	2 342
Städning enligt avtal	96 668	110 653
Hissbesiktning	7 875	7 578
Brandskydd	3 825	0
Gårdkostnader	7 770	26 243
Gemensamma utrymmen	0	6 453
Snöröjning/sandning	6 126	25 287
Serviceavtal	52 627	30 080
Förbrukningsmaterial	22 329	7 305
Summa	**370 621**	**368 763**

BJIqLIB3Zg-Syv9LgS3Wg

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	1 853
Dörrar och lås/porttele	1 262	35 861
VVS	73 795	28 977
Elinstallationer	6 189	0
Hissar	67 697	127 918
Vattenskada	0	160 007
Skador/klotter/skadegörelse	0	6 531
Summa	**148 944**	**361 146**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	39 409
Värmeanläggning	2 696	0
Summa	**2 696**	**39 409**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	106 515	79 613
Uppvärmning	877 147	944 587
Vatten	252 813	217 616
Sophämtning/renhållning	189 743	143 083
Grovsopor	8 933	20 049
Summa	**1 435 151**	**1 404 948**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	140 891	136 440
Kabel-TV	77 550	36 080
Bredband	87 666	86 257
Fastighetsskatt	136 696	126 020
Korr. fastighetsskatt	-3 178	0
Summa	**439 625**	**384 797**

BJIqLIB3Zg-Syv9LgS3Wg

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 951	5 904
Tele- och datakommunikation	36 900	20 347
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1 667	90
Revisionsarvoden extern revisor	8 595	7 900
Styrelseomkostnader	3 799	2 178
Fritids och trivselkostnader	4 082	5 451
Föreningskostnader	8 226	10 802
Förvaltningsarvode enl avtal	71 375	68 485
Överlåtelsekostnad	12 348	28 084
Pantsättningskostnad	12 348	11 180
Korttidsinventarier	5 278	0
Administration	6 300	3 782
Bostadsrätterna Sverige	7 000	0
Summa	**180 868**	**164 203**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	85 000	84 450
Arbetsgivaravgifter	17 673	18 168
Summa	**102 673**	**102 618**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	230 601	372 254
Dröjsmålsränta	7	3
Kostnadsränta skatter och avgifter	22	342
Summa	**230 630**	**372 599**

BJIqLIB3Zg-Syv9LgS3Wg

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 221 532	22 221 532
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**22 221 532**	**22 221 532**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 285 430	-11 907 730
Årets avskrivning	-369 432	-377 700
Utgående ackumulerad avskrivning	**-12 654 862**	**-12 285 430**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**9 566 670**	**9 936 102**
I utgående restvärde ingår mark med	*770 337*	*770 337*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	60 050 000	57 051 000
Taxeringsvärde mark	54 000 000	63 000 000
Summa	**114 050 000**	**120 051 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	263 881	263 881
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**263 881**	**263 881**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-245 813	-223 625
Årets avskrivning	-18 044	-22 188
Utgående ackumulerad avskrivning	**-263 858**	**-245 813**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**23**	**18 068**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14 816	7 378
Transaktionskonto	502 571	363 914
Borgo räntekonto	231 894	735 985
Summa	**749 282**	**1 107 277**

BJIqLIB3Zg-Syv9LgS3Wg

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	20 093	16 480
Förutbet fast skötsel	0	12 965
Förutbet försäkr premier	143 666	140 891
Förutbet kabel-TV	12 313	12 068
Förutbet bredband	29 565	29 236
Upplupna ränteintäkter	848	0
Summa	**206 485**	**211 640**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2025-02-28	3,64 %	-	2 915 685
SEB	2024-12-28	3,67 %	-	1 680 000
SEB	2025-02-28	3,64 %	-	2 915 686
Handelsbanken	2026-03-17	2,62 %	3 573 000	-
Handelsbanken	2026-03-17	2,77 %	3 559 371	-
Summa			**7 132 371**	**7 511 371**
Varav kortfristig del			7 132 371	7 511 371

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 252 371 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	426	442
Uppl kostnad Städning entrepr	0	8 531
Uppl kostn el	9 026	9 735
Uppl kostnad Värme	109 867	114 902
Uppl kostn räntor	6 748	11 060
Uppl kostnad arvoden	85 950	85 950
Beräknade uppl. sociala avgifter	27 006	27 005
Förutbet hyror/avgifter	304 006	292 123
Summa	**543 029**	**549 748**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 494 000	16 946 000

BJIqLIB3Zg-Syv9LgS3Wg

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Planerad framtagning av ny underhållsplan kommer att ske under våren 2026. Planerad föryngring av syrenhäcken på baksidan i samarbete med grannföreningen.

BJIqLIB3Zg-Syv9LgS3Wg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

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

Uppsala

Daniel Yacoub
Ordförande

Barbro Hilding
Styrelseledamot

Lena Asp
Styrelseledamot

Jeanette Westergren
Styrelseledamot

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

Mats Ullström
Revisor

Karin Bergström
Revisor

BJIqLIB3Zg-Syv9LgS3Wg

SEALED BY Verified BJIQLLB3ZG-SYV9LGS3WG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
09.04.2026 18:43

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 09.04.2026 11:51

DOCUMENT ID:
Syv9LgS3Wg

ENVELOPE ID:
BJIqLlB3Zg-Syv9LgS3Wg

DOCUMENT NAME:
Brf Bredmansgården, 717600-2520 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
41f4d61e511d5bf42c9399483434aae0e702def424c4de8672b697b84445fd1cf3e9e2cd9dced24f118fe48929b31f4f6fbd69e5d6be2c15b927e7c31c5eee9f

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. DANIEL YACOUB	Signed	09.04.2026 11:57	eID	Swedish BankID
dy.redovisning@gmail.com	Authenticated	09.04.2026 11:57	Low	IP: 94.191.152.192
2. LENA ASP	Signed	09.04.2026 12:07	eID	Swedish BankID
studlena@hotmail.com	Authenticated	09.04.2026 12:06	Low	IP: 90.238.40.145
3. BARBRO HILDING	Signed	09.04.2026 12:13	eID	Swedish BankID
hilding.barbro@gmail.com	Authenticated	09.04.2026 12:11	Low	IP: 83.190.85.199
4. JEANETTE WESTERGREN	Signed	09.04.2026 18:02	eID	Swedish BankID
jeanette.westergren@gmail.com	Authenticated	09.04.2026 15:55	Low	IP: 83.190.84.74
5. Karin Birgitta Bergström	Signed	09.04.2026 18:38	eID	Swedish BankID
karin.b474az@gmail.com	Authenticated	09.04.2026 18:30	Low	IP: 83.255.114.254
6. MATS ULLSTRÖM	Signed	09.04.2026 18:43	eID	Swedish BankID
matsullstrom@gmail.com	Authenticated	09.04.2026 18:38	Low	IP: 83.255.118.108

* 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

Brf Bredmansgården
Org nr 717600-2520

Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2025

Till Föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bredmansgården

Vi har i egenskap av föreningens revisorer granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Bredmansgården för år 2025, och kan efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse.

Granskning har genomförts i enlighet med bostadsrättslagen. Detta innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, samt att föreningens kontroll kan bedömas vara tillräcklig.

Enligt vår bedömning ger årsredovisningen en i alla väsentliga delar rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025och dess finansiella resultat för 2025.

Förvaltningsberättelsen är också förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Uppsala den 9 april 2026

Mats Ullström
Föreningens revisor

Karin Bergström
Föreningens revisor

SklUcLeS3Wx-B1bD9Lgr2Zx

SEALED BY Verified SKLUCLES3WX-B1BD9LGR2ZX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
10.04.2026 08:48

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 09.04.2026 11:51

DOCUMENT ID:
B1bD9Lgr2Zx

ENVELOPE ID:
SklUcLeS3Wx-B1bD9Lgr2Zx

DOCUMENT NAME:
Revisonberättelse Brf Bredmansgården 2025.pdf
1 page

SHA-512:
0e33b6538b433416b459d04896258d98db55094d0a739
2c981babb9b65ffb68cee5eb92f10418654f494200ef412
5accd0c92ddcb2bce1f9365ad8e63dc7efb5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS ULLSTRÖM	Signed	09.04.2026 18:45	eID	Swedish BankID
matsullstrom@gmail.com	Authenticated	09.04.2026 18:44	Low	IP: 83.255.118.108
2. Karin Birgitta Bergström	Signed	10.04.2026 08:48	eID	Swedish BankID
karin.b474az@gmail.com	Authenticated	10.04.2026 08:47	Low	IP: 83.255.114.254

* 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

Belopp i SEK, låsdatum .	Utfall ack. 2025	Budget 2025	Utfall 2024	Budget 2026
RÖRELSEINTÄKTER				
Nettoomsättning				
Rörelsens huvudintäkter				
3021, Årsavgifter bostäder	3 163 056	3 086 000	3 012 588	3 240 000
3058, Hyresintäkter förråd	11 376	11 000	11 148	12 000
3068, Hyror reklamplats/antennplats	32 000	33 000	32 666	32 000
Summa Rörelsens huvudintäkter	**3 206 432**	**3 130 000**	**3 056 402**	**3 284 000**
Fakturerade kostnader				
3501, Påminnelseavgift	900	1 000	1 140	0
3521, Pantsättningsavgift	9 378	8 000	6 303	7 000
3522, Överlåtelseavgift	8 820	2 000	20 062	8 000
3541, Administrativ avgift	3 577	0	1 813	0
3542, Andrahandsuthyrning	790	6 000	1 912	0
Summa Fakturerade kostnader	**23 465**	**17 000**	**31 230**	**15 000**
Summa Nettoomsättning	**3 229 897**	**3 147 000**	**3 087 632**	**3 299 000**
Övriga rörelseintäkter				
3740, Öres- och kronutjämning	-7	0	-2	0
3989, Övriga erhållna bidrag	29 467	0	0	0
3990, Övriga intäkter	0	90 000	14 488	0
Summa Övriga rörelseintäkter	**29 460**	**90 000**	**14 486**	**0**
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER	**3 259 357**	**3 237 000**	**3 102 118**	**3 299 000**
RÖRELSEKOSTNADER				
Driftkostnader				
Fastighetsskötsel och städ				
4101, Fastighetsskötsel enl avtal	-163 007	-223 000	-109 342	-145 500
4102, Fastighetsskötsel utöver avtal	-7 482	-12 000	-9 470	-15 000
4104, Fastighetsskötsel gård utöver avtal	-450	-21 000	-34 011	-20 000
4112, Larm och bevakning	-2 463	-4 000	-2 342	-2 500
4120, Städning enligt avtal	-96 668	-110 000	-110 653	-75 000
4140, Hissbesiktning	-7 875	-10 000	-7 578	-8 500
4141, Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	0	0	0
4144, Energideklarationer	0	0	0	0
4146, Brandskydd	-3 825	-5 000	0	-5 000
4155, Myndighetstillsyn	0	0	0	0
4160, Gårdkostnader	-7 770	0	-26 243	-5 000
4161, Gemensamma utrymmen	0	-2 000	-6 453	-3 000
4162, Sophantering	0	-1 000	0	-1 000
4170, Snöröjning/sandning	-6 126	-5 000	-25 287	-32 000
4180, Serviceavtal	-52 627	-32 000	-30 080	-75 000
4191, Förbrukningsmaterial	-22 329	-2 000	-7 305	-4 000
Summa Fastighetsskötsel och städ	**-370 621**	**-427 000**	**-368 763**	**-391 500**
Reparationer				
4300, Reparationer	0	-161 000	0	0
4331, Tvättstuga	0	0	-1 853	-55 000
4336, Dörrar och lås/porttele	-1 262	0	-35 861	-8 500
4341, VVS	-73 795	0	-28 977	-10 500
4344, Elinstallationer	-6 189	0	0	-8 000
4346, Hissar	-67 697	0	-127 918	-38 000

4361, Mark/gård/utemiljö	0	0	0	0
4380, Vattenskada	0	0	-160 007	-2 000
4385, Skador/klotter/skadegörelse	0	0	-6 531	0
Summa Reparationer	**-148 944**	**-161 000**	**-361 146**	**-122 000**
Planerat underhåll				
4500, Underhåll av byggnad	0	0	0	-25 000
4531, Tvättstuga	0	0	-39 409	0
4542, Värmeanläggning	-2 696	0	0	0
Summa Planerat underhåll	**-2 696**	**0**	**-39 409**	**-25 000**
Taxebundna kostnader				
4610, El	-106 515	-75 000	-79 613	-85 000
4620, Uppvärmning	-877 147	-961 000	-944 587	-992 000
4630, Vatten	-252 813	-349 000	-217 616	-293 000
4640, Sophämtning/renhållning	-189 743	-113 000	-143 083	-181 000
4641, Grovsopor	-8 933	-20 000	-20 049	-6 000
Summa Taxebundna kostnader	**-1 435 151**	**-1 518 000**	**-1 404 948**	**-1 557 000**
Övriga driftskostnader				
4710, Fastighetsförsäkringar	-140 891	-157 000	-136 440	-150 000
4712, Självrisk	0	0	0	0
4760, Kabel-TV	-77 550	-49 000	-36 080	-101 000
4761, Bredband	-87 666	-117 000	-86 257	-68 000
Summa Övriga driftskostnader	**-306 107**	**-323 000**	**-258 777**	**-319 000**
Fastighetsskatt				
4800, Fastighetsskatt	-136 696	-141 000	-126 020	-139 000
4806, Korr. fastighetsskatt	3 178	0	0	0
Summa Fastighetsskatt	**-133 518**	**-141 000**	**-126 020**	**-139 000**
Summa Driftkostnader	**-2 397 036**	**-2 570 000**	**-2 559 063**	**-2 553 500**
Övriga försäljningskostnader				
6061, Kreditupplysning	-2 951	-6 000	-5 904	-4 000
Summa Övriga försäljningskostnader	**-2 951**	**-6 000**	**-5 904**	**-4 000**
Tele och post				
6210, Tele- och datakommunikation	-36 900	-22 000	-20 347	-10 500
Summa Tele och post	**-36 900**	**-22 000**	**-20 347**	**-10 500**
Försäkringar och övriga risk kostnader				
6321, Inkassokostnader	0	0	0	0
6350, Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	-1 667	0	-90	0
Summa Försäkringar och övriga risk kostnader	**-1 667**	**0**	**-90**	**0**
Förvaltningskostnader				
6420, Revisionsarvoden extern revisor	-8 595	-8 000	-7 900	-9 000
6421, Revisionsarvoden internrevisor	0	0	0	-7 000
6470, Styrelseomkostnader	-3 799	0	-2 178	-4 000
6471, Fritids och trivselkostnader	-4 082	-9 000	-5 451	-2 000
6473, Föreningskostnader	-8 226	-2 000	-10 802	-9 000
6480, Förvaltningsarvode enl avtal	-71 375	-69 000	-68 485	-72 000
6483, Överlåtelsekostnad	-12 348	0	-28 084	-10 000
6484, Pantsättningskostnad	-12 348	-3 000	-11 180	-10 000
6490, Övriga förvaltningsarvoden	0	0	0	0
6492, Korttidsinventarier	-5 278	0	0	0
Summa Förvaltningskostnader	**-126 051**	**-91 000**	**-134 080**	**-123 000**
Övriga externa tjänster				
6500, Administration	-6 300	-5 000	-3 782	-5 000
6550, Konsultkostnader	0	0	0	0
Summa Övriga externa tjänster	**-6 300**	**-5 000**	**-3 782**	**-5 000**
Övriga externa kostnader				
6970, Tidningar och facklitteratur	0	0	0	0
6980, Bostadsrätterna Sverige	-7 000	-8 000	0	-7 000
Summa Övriga externa kostnader	**-7 000**	**-8 000**	**0**	**-7 000**

