

2025

# ÅRSREDOVISNING

## Brf Klockaren





# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Klockaren, Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 769611-2429 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-10.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Librobäck 12:7	2007-01-12	2006

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Lämförsäkringar Uppsala. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
56	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 572
8	garageplatser	96
30	p-platser	0
<b>Totalt 94 objekt</b>		<b>4 668</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 24 st 3 rok, 20 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Uppsala Librobäck GA:4	G:A		56 / 102	Gång-och cykelväg m m

#### Totalt 1 objekt

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tobias Landén	Ordförande
Lars Ramström	Ledamot
Cecilia Bergkvist	Ledamot
Sara Häggblad	Ledamot
Mikael Jansson	Ledamot
Anders Nehlin	Ledamot
Bo Brander	Suppleant
Linnea Eriksson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten, inklusive det konstituerande mötet.

Firman tecknas två i förening av Tobias Landén, Lars Ramström, Cecilia Bergkvist och Sara Häggblad.

Revisor har varit Cornelia Gustafsson från BoRevision i Sverige AB med Niclas Wärenfeldt som revisorssuppleant, valda av föreningsstämman.

Valberedning har varit Magdalena Lycken (sammankallande) och Anette Berglund, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls 2025-10-12. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar (varav 4 fullmakter). Mötet beslutade att ge styrelsen nytt mandat för tecknande av gruppavtal för bredband och TV.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 641 027 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 5 528 653 kr.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 7% fr.o.m. 2025-01-01. Därutöver har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 7% fr.o.m. 2026-01-01.

### *Kassaflödesanalys*

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

### *Underhåll och investeringar*

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes 2025-09-12.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 448 322 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 330 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 23 311 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

**Under året har följande större underhåll/åtgärder slutförts:**

- Beslut fattades på årsmötet kring att införa gemensam el samt kollektivt bredband. Dessa har under året upphandlats och beställs. Den 15 december kom kollektivt bredband igång och gemensam el (IMD) kommer komma igång under våren 2026 och är avtalat med leverantör.
- En större trädgårdsdag genomfördes under hösten med stor uppslutning bland medlemmarna vilket ledde till att stora åtgärder i utemiljön kunder genomföras utan någon direkt kostnad.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2021	Byte ventilationsaggregat i samtliga lägenheter
2022	Installation av laddstolpar på alla föreningens parkeringsplatser
2023	Belysningsarmatur
2023	Utvändig målning av trädelar på fasaden, staket, carports m.m
2025	Infört kollektivt bredband

**Föreningen har tagit höjd för följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Årtal	Åtgärd
2026	Införande av gemensam el (IMD)
2026	Ev. byte av porttelefoner och låssystem
2027	Ev. byte av värmepumpar
2027	Ev. målning av balkongräcken
2027	Ev. renovering av tak på carport och garage
2028	Ev. renovering av fönster
2028	Ev. renovering av källartrappor

## Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 82.  
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	227	205	271	303	350
Skuldsättning, kr/kvm	10 046	10 162	10 326	10 501	10 676
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 257	10 375	10 543	10 722	10 900
Räntekänslighet, %	11	12	13	14	14
Energikostnad, kr/kvm	184	168	146	159	158
Årsavgifter, kr/kvm	935	877	821	793	801
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	970	908	853	824	833
Nettoomsättning, tkr	4 526	4 231	3 944	3 845	3 888
Resultat efter finansiella poster, tkr	-641	-1 040	-680	-338	-48
Soliditet, %	58	58	58	58	57

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- **Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- **Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- **Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- **Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- **Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- **Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## Upplysningar vid förlust

Årets resultat är negativt främst till följd av föreningens höga avskrivningar, men även ökade räntekostnader. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 227 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7% fr.o.m. 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	40 125 000	0	0	40 125 000
Upplåtelseavgifter, kr	27 856 000	0	0	27 856 000
Underhållsfond, kr	3 599 878	0	-151 556	3 448 322
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>71 580 878</b>	<b>0</b>	<b>-151 556</b>	<b>71 429 322</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-3 998 954	-1 040 228	151 556	-4 887 626
Årets resultat, kr	-1 040 228	1 040 228	-641 027	-641 027
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-5 039 182</b>	<b>0</b>	<b>-489 471</b>	<b>-5 528 653</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>66 541 696</b>	<b>0</b>	<b>-641 027</b>	<b>65 900 669</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 165 000 kr samt ianspråktagande skett med 316 556 kr.

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 887 626
Årets resultat, kr	-641 027
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-5 528 653</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-330 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	23 311
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-5 835 342</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 525 954	4 230 963
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25	7 390
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 525 979</b>	<b>4 238 353</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 899 833	-2 217 068
Övriga externa kostnader	Not 5	-58 154	-73 361
Personalkostnader	Not 6	-268 345	-251 036
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 679 551	-1 679 551
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 905 883</b>	<b>-4 221 016</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>620 096</b>	<b>17 337</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 529	2 243
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 262 653	-1 059 808
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 261 123</b>	<b>-1 057 565</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-641 027</b>	<b>-1 040 228</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-641 027</b>	<b>-1 040 228</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-641 027</b>	<b>-1 040 228</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 10	110 285 618	111 943 660
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	123 775	145 284
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>110 409 393</b>	<b>112 088 944</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**110 409 393** **112 088 944**

### Omsättningstillgångar

#### *Kortfristiga fordringar*

Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 258 890	2 780 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	83 457	62 564
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>3 342 347</b>	<b>2 843 065</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**3 342 347** **2 843 065**

### Summa Tillgångar

**113 751 741** **114 932 010**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	67 981 000	67 981 000
Fond för yttre underhåll	3 448 322	3 599 878
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>71 429 322</b>	<b>71 580 878</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 887 626	-3 998 954
Årets resultat	-641 027	-1 040 228
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-5 528 653</b>	<b>-5 039 182</b>

### Summa Eget kapital

**65 900 669 66 541 696**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	38 032 344	30 411 816
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>38 032 344</b>	<b>30 411 816</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 863 800	17 024 328
Leverantörsskulder		55 825	233 721
Skatteskulder		201 254	191 627
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	99 387	80 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	598 462	448 443
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>9 818 728</b>	<b>17 978 498</b>

### Summa Skulder

**47 851 072 48 390 314**

### Summa Eget kapital och skulder

**113 751 741 114 932 010**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	620 096	17 337
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 679 551	1 679 551
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 679 551</b>	<b>1 679 551</b>
Erhållen ränta	1 529	2 243
Erlagd ränta	-1 222 177	-1 060 513
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 079 000</b>	<b>638 618</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-21 850	24 840
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-39 718	158 273
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-61 568</b>	<b>183 113</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 017 432</b>	<b>821 731</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-540 000	-764 835
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-540 000</b>	<b>-764 835</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>477 432</b>	<b>56 896</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 779 117</b>	<b>2 722 221</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 256 549</b>	<b>2 779 117</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Stomme och grund	120 år
Stammar	50 år
Fönster	40 år
Tak	40 år
Fasad	50 år
Inre ytskikt	120 år
Övrigt	50 år

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	89 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 276 584	3 996 768
	Hyror garage och parkeringsplatser	214 830	213 840
	Hyror förbrukningsbaserad	22 790	14 152
	Övriga primära intäkter	12 740	6 203
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 526 944</b>	<b>4 230 963</b>
	Hysesbortfall	-990	0
	<i>Summa</i>	<b>-990</b>	<b>0</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 525 954</b>	<b>4 230 963</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-TV. Därutöver tillkommer elförbrukning för ventilation och hushållsel.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	25	7 390
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>25</b>	<b>7 390</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-484 016	-537 512
	Snö och halk-bekämpning	-12 178	-35 602
	Reparationer	-155 929	-157 974
	Planerat underhåll	-23 311	-316 556
	El	-136 551	-108 802
	Uppvärmning	-484 232	-464 849
	Vatten	-239 428	-212 169
	Sophämtning	-65 351	-91 048
	Fastighetsförsäkring	-91 788	-87 617
	Kabel-TV och bredband	-103 787	-106 950
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-103 264	-97 990
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 899 833</b>	<b>-2 217 068</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 485	-3 364
	Administrationskostnader	-15 656	-15 267
	Extern revision	-17 900	-17 400
	Föreningsverksamhet	-15 519	-2 174
	Övriga förvaltningskostnader	-4 593	-35 156
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-58 154</b>	<b>-73 361</b>
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-141 673	-124 849
	Övriga arvoden	-66 879	-71 063
	Löner och övriga ersättningar	-400	0
	Sociala avgifter	-59 393	-55 124
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-268 345</b>	<b>-251 036</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 611 795	-1 611 795
	Avskrivning på markanläggning	-46 247	-46 247
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-21 509	-21 509
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 679 551	-1 679 551
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 420	1 929
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	109	314
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 529	2 243
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 257 387	-1 055 889
	Övriga räntekostnader	-5 266	-3 919
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 262 653	-1 059 808

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	90 703 938	90 703 938
	Ingående anskaffningsvärde mark	36 218 000	36 218 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	462 469	462 469
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>127 384 407</b>	<b>127 384 407</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 440 747	-13 782 705
	Årets avskrivningar	-1 658 042	-1 658 042
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-17 098 789</b>	<b>-15 440 747</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>110 285 618</b>	<b>111 943 660</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	103 000 000	94 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	465 000	464 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	50 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	207 000	464 000
	<i>Summa</i>	<b>147 672 000</b>	<b>144 928 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	56 319 000	56 319 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>56 319 000</b>	<b>56 319 000</b>
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	215 087	215 087
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>215 087</b>	<b>215 087</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-69 803	-48 294
	Årets avskrivningar	-21 509	-21 509
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-91 312</b>	<b>-69 803</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>123 775</b>	<b>145 284</b>

**Not 12 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	3 256 549	2 779 117
Övriga fordringar	2 341	1 384
<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>3 258 890</b>	<b>2 780 501</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	30 925	29 938
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 532	32 626
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>83 457</b>	<b>62 564</b>

**Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,00%	2030-09-30	6 429 208	0
Stadshypotek	3,09%	2027-03-30	10 115 120	0
Stadshypotek	3,23%	2028-12-30	11 263 800	0
Stadshypotek	4,04%	2027-09-30	10 464 216	240 000
Stadshypotek	0,74%	2026-09-30	8 623 800	240 000
			<b>46 896 144</b>	<b>480 000</b>

Långfristig del	38 032 344
Nästa års amortering av långfristig skuld	240 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 623 800
Kortfristig del	8 863 800
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	480 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 920 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,89%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld	0	-323
Källskatt	79 947	80 702
Övriga kortfristiga skulder	19 440	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>99 387</b>	<b>80 379</b>

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	380 219	332 390
	Upplupna räntekostnader	58 855	18 379
	Övriga upplupna kostnader	159 388	97 674
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>598 462</b>	<b>448 443</b>

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-04-13.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala, datum enligt digital signering

Tobias Landén  
Lars Ramström  
Cecilia Bergkvist  
Sara Häggblad  
Mikael Jansson  
Anders Nehlin

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB