

Styrelsen för Brf Gillet nr 9, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 maj 2024.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheterna Svartbäcken 22:1 och 22:4. Fastigheterna är upplåtna med äganderätt och är uppförda år 1944. Fastigheternas adress är Egilsgatan 9A-C och Swedenborgsgatan 30 A-C i Uppsala.

Föreningens fastigheter består av två byggnader med totalt 36 lägenheter upplåtna med bostadsrätter. Den totala boytan är 1 995 kvm och lokalytan 150 kvm. Föreningen disponerar 20 parkeringsplatser, varav 11 är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

18 st 2 rum och kök

18 st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam via Gallagher.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler. Fastighetsskatt betalas med 1 724 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 42 581 000 kr, varav byggnadsvärdet är 22 857 000 kr och markvärdet 19 724 000 kr. Värdeår är 1944.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Fastum Teknik AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 28 mars 1949.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår under år 2025 till 1 131 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske enligt stadgar ske utifrån föreningens uppdaterade underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 24 april 2025 haft följande sammansättning:

| | | |
|-----------|-------------------|------------|
| Ledamöter | Ulrika Pärlefors | ordförande |
| | Anita Hirsch | |
| | Maria Karlsson | |
| | Anders Nordensten | |
| Suppleant | Lennart Ryman | |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft nio protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam via Gallagher.

Revisorer

Joakim Pettersson, föreningsrevisor
Magnus Mimer, revisorssuppleant

Valberedning

Johanna Avelin
Max Halldén

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Dags att summera 2025 i BRF Gillet nr 9. Ett intensivt arbete har drivits av styrelsen med att pressa kostnader och utföra arbeten som på sikt också kan innebära besparingar för föreningen. 1 januari 2025 bytte vi både teknisk och ekonomisk förvaltning till Fastum och vi bytte leverantör av städning och snöröjning till Sweax samma datum. Detta har medfört att vi minskat våra utgifter för dessa tjänster.

Under året har det genomförts omfattande underhåll av fastigheterna såsom stamspolning och ventilationsrengöring och också underhåll av garagelängan, i form av högtryckstvätt och underhåll av stuprör och hängrännor. Under året har vi också haft målare på plats som slipat och lackat entréportarna, vilket ger ett välkomnande intryck och skyddar träet mot slitage. Fastigheternas hängrännor har rensats från löv och mossor, och i vår trädgård har vi planterat fem syrenhortensior, vilket bidrar till en grönnare och mer trivsamt utemiljö. Våra björkar har fått en översyn där ett antal grenar har tagits bort.

Under hösten påbörjades värmeoptimeringen, som styrelsen planerade och inledde i oktober. Samtliga radiatorer har fått nya termostater och ventiler och injustering av värmen har genomförts. Detta gör att värmen nu fördelas jämnt i alla lägenheter, vilket i sin tur sparar energi och sänker våra kostnader samt ger oss bättre komfort i bostaden. När värmeoptimeringen var avslutad installerade VVS-behörig personal snålspolande munstycken till handfat och duschar samt köksblandare i samtliga lägenheter. Även den här satsningen bidrar till föreningens kostnadsbesparingar genom minskad vattenförbrukning.

Vi har genomfört tre trädgårdsdagar med stor uppslutning och vi vill gärna påminna om att också detta är en kostnadsbesparing. Att vi själva tar hand om vår fina trädgård sparar pengar och bidrar till trivseln i föreningen. Vi hoppas på fortsatt stor uppslutning och engagemang även kommande år.

Tack vare alla gemensamma insatser kunde vi den 1 januari 2026 genomföra en efterlängtat sänkning av månadsavgiften med 4 %. Föreningens ekonomi är stabil och vi står väl rustade för framtiden.

Med hopp om ett fortsatt gott samarbete och god trivsel 2026!

Tidigare utfört underhåll

| <i>Beskrivning</i> | <i>År</i> |
|--|-----------|
| El-renovering | 2001 |
| Stambyte | 2001 |
| Nya balkonger till samtliga lägenheter | 2009 |
| Renovering av tvättstuga, Egilsgatan | 2013 |
| Säkerhetsdörrar och postboxar installerade | 2013 |
| Målning av trapphusen och fönster | 2014 |
| Stampolning av samtliga lägenheter | 2015 |
| Kartläggning och justering av ventilation | 2015 |
| Tvätt av tak och byte av vissa takpannor | 2018 |
| Dränering av grund | 2019 |
| Byte av undercentral | 2020 |
| Byte av takfläktar | 2020 |
| Radonmätning - godkänd | 2020 |
| Utbyte av samtliga yttre källardörrar | 2020 |
| Rengöring av ventilationskanaler | 2020 |
| Installation av temperaturmätare | 2021 |
| Säkerhetsbrytare till frånluftsfläktar samt integration av styrportalen | 2021 |
| Utbyte av samtliga garageportar | 2021 |
| Rengöring och injustering av ventilation samt montering av temperaturgivare & styrningar | 2022 |
| Fönsterbyte | 2023 |
| Byte av inre källardörr | 2023 |
| Kanaltätning | 2023 |
| OVK (obligatorisk ventilationskontroll) - godkänd | 2023 |
| Två nya tvättmaskiner och en ny torktumlare med värmepump till Egilsgatan | 2024 |
| Utbyte av ventiler för fönster | 2024 |

Årets utförda underhåll

| <i>Beskrivning</i> | <i>År</i> |
|---|-----------|
| Stamspolning | 2025 |
| Ventilationsrengöring | 2025 |
| Underhåll av garangelängan | 2025 |
| Underhåll av stuprör och hängrännor | 2025 |
| Värmeoptimering - byte av ventiler och termostat till alla radiatorer och injustering av fjärrvärmeventilerna | 2025 |
| Renovering av portarna | 2025 |
| Vattenbesparande åtgärd, byte till snålspolande munstycken i samtliga lägenheter | 2025 |
| Planerat underhåll år 2026 | |
| Tvätt av utsida samtliga balkonger | 2026 |
| Införande av fastighetsnära insamling (FNI) av avfall | 2026 |

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 47 medlemmar. Under året har åtta medlemmar tillträtt samt åtta medlemmar utträtt ur föreningen vid sex överlåtelser. Tre medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

| Flerårsöversikt (tkr) | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 2 518 | 2 365 | 2 054 | 1 868 |
| Resultat efter finansiella poster | 360 | -153 | -190 | -4 084 |
| Soliditet (%) | 61 | 61 | -38 | -34 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 1 131 | 1 130 | 983 | 892 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 5 330 | 5 379 | 5 428 | 5 568 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 5 731 | 5 784 | 5 837 | 5 987 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 324 | 203 | 253 | -1 904 |
| Räntekänslighet (%) | 5 | 5 | 6 | 7 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 354 | 339 | 288 | 297 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 82 | 94 | 94 | 95 |

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Uppskrivnings- fond | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|------------------------|----------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 40 200 | 21 888 230 | 503 469 | -3 883 076 | -152 614 | 18 396 209 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 317 908 | -470 522 | 152 614 | 0 |
| Årets resultat | | | | | 360 498 | 360 498 |
| Belopp vid årets utgång | 40 200 | 21 888 230 | 821 377 | -4 353 598 | 360 498 | 18 756 707 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -4 353 598 |
| årets vinst | 360 498 |
| | -3 993 100 |

| | |
|---|-------------------|
| behandlas så att avsätts till underhållsfond | 127 743 |
| ianspråkats av underhållsfond | -120 933 |
| i ny räkning överföres | -3 999 910 |
| | -3 993 100 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 2 517 669 | 2 398 992 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 184 145 | 300 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 701 814 | 2 399 292 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -1 535 468 | -1 447 612 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -254 507 | -380 459 |
| Personalkostnader | | -15 741 | -16 370 |
| Avskrivningar | | -213 485 | -361 844 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 019 201 | -2 206 285 |
| Resultat före finansiella poster | | 682 613 | 193 007 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 110 | 269 |
| Räntekostnader | | -322 225 | -345 890 |
| Summa finansiella poster | | -322 115 | -345 621 |
| Resultat efter finansiella poster | | 360 498 | -152 614 |
| Årets resultat | | 360 498 | -152 614 |

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 6 29 349 460 29 562 945

Pågående arbeten 7 531 587 0

Summa materiella anläggningstillgångar 29 881 047 29 562 945

Summa anläggningstillgångar 29 881 047 29 562 945

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar 11 858 20 594

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 8 32 474 51 567

Summa kortfristiga fordringar 44 332 72 161

Kassa och bank

Kassa och bank 641 981 754 236

Summa kassa och bank 641 981 754 236

Summa omsättningstillgångar 686 313 826 397

SUMMA TILLGÅNGAR 30 567 360 30 389 342

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

40 200

40 200

Uppskrivningsfond

21 888 230

21 888 230

Fond för yttre underhåll

821 377

503 469

Summa bundet eget kapital

22 749 807

22 431 899

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 353 598

-3 883 076

Årets resultat

360 498

-152 614

Summa fritt eget kapital

-3 993 100

-4 035 690

Summa eget kapital

18 756 707

18 396 209

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

3 375 000

5 058 240

Summa långfristiga skulder

3 375 000

5 058 240

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

8 058 240

6 480 380

Leverantörsskulder

248

67 827

Skatteskulder

4 327

6 794

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

372 838

379 892

Summa kortfristiga skulder

8 435 653

6 934 893

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 567 360

30 389 342

Kassaflödesanalys

| | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 360 498 | -152 614 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 213 485 | 361 844 |
| Förändring skatteskuld/fordran | | -2 467 | -6 103 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 571 516 | 203 127 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar | | 0 | 2 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 27 829 | 55 543 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -67 579 | -21 034 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -7 054 | 26 285 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 524 712 | 263 923 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -531 587 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -531 587 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring av långfristiga skulder | | -105 380 | -105 380 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -105 380 | -105 380 |
| Årets kassaflöde | | -112 255 | 158 543 |
| Likvida medel och avräkningskonto | 11 | | |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | | 754 236 | 595 694 |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut | | 641 981 | 754 237 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR (2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1 (K3). Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Ändrade redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år då man gått från K2-regelverket till K3-regelverket.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Byggnader - komponentindelade | 20-120 år |
| Markanläggning | 48 år |

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod i enlighet med Årsredovisningslagen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under året. Likvida medel i kassaflödesanalysen utgörs av kassa, banktillgodohavanden samt medel på förvaltares klientmedelskonton.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut klassificeras som långfristiga eller kortfristiga beroende på när förfallotidpunkten infaller. Skulder som förfaller till betalning senare än tolv månader efter räkenskapsårets utgång redovisas som långfristiga skulder. Skulder som förfaller till betalning inom tolv månader från räkenskapsårets utgång redovisas som kortfristiga skulder. Amorteringsdelen av långfristiga lån som förfaller till betalning inom nästkommande tolv månadersperiod klassificeras till kortfristig skuld.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter * | 2 256 438 | 2 255 004 |
| Hysesintäkter, garage | 78 600 | 78 000 |
| Hysesintäkter, p-platser | 33 300 | 31 800 |
| Bastuavgifter | 3 300 | 3 750 |
| Gemensamhetslokal och gym | 7 000 | 10 100 |
| Överlåtelseavgifter | 0 | 2 866 |
| Pantförskrivningsavgifter | 0 | 1 050 |
| Avgift andrahandsupplåtelse | 8 340 | 16 422 |
| Övriga fakturerade kostnader | 130 691 | 0 |
| | 2 517 669 | 2 398 992 |

* I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|------------|
| Försäkringsersättningar | 164 565 | 0 |
| Ersättningar från leverantör | 15 625 | 0 |
| Övriga intäkter | 3 955 | 300 |
| | 184 145 | 300 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer | 363 507 | 202 468 |
| Planerat underhåll | 120 933 | 224 092 |
| OVK-besiktning | 0 | 2 250 |
| Fastighetsskötsel | 7 043 | 0 |
| Trädgårdsskötsel | 17 054 | 3 621 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 0 | 11 051 |
| Kostnader i samband med städdagar | 569 | 0 |
| Städkostnader | 42 756 | 2 181 |
| Statuskontroller | 0 | 45 000 |
| Snöröjning/sandning | 27 783 | 26 865 |
| Serviceavtal | 0 | 3 759 |
| Besiktningarkostnader | 1 748 | 0 |
| Fastighetsel | 89 197 | 86 157 |
| Fjärrvärme | 513 023 | 495 753 |
| Vatten och avlopp | 156 338 | 144 336 |
| Avfallshantering | 51 795 | 53 218 |
| Försäkringskostnader | 21 012 | 18 760 |
| Kabel-tv | 33 070 | 26 042 |
| Förbrukningsinventarier | 9 457 | 11 519 |
| Förbrukningsmaterial | 12 309 | 26 039 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 67 874 | 64 500 |
| | 1 535 468 | 1 447 611 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2025 | 2024 |
|--|----------------|----------------|
| Datorprogram | 1 200 | 0 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 3 921 | 0 |
| Revisionsarvode | 2 000 | 2 000 |
| Styrelsearvode | 50 100 | 50 100 |
| Ekonomisk förvaltning | 74 276 | 289 783 |
| Teknisk förvaltning | 89 431 | 0 |
| Bankkostnader | 2 624 | 3 332 |
| Konsultarvoden | 16 127 | 0 |
| Avgifter Bolagsverket | 800 | 0 |
| Övriga förvaltningskostnader | 8 658 | 15 060 |
| Resekostnader | 0 | 78 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 0 | 6 876 |
| Medlems-/föreningsavgifter | 5 370 | 5 370 |
| Representation | 0 | 7 561 |
| Kontorsmaterial | 0 | 300 |
| | 254 507 | 380 460 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 15 545 204 | 15 545 204 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 15 545 204 | 15 545 204 |
| Ingående avskrivningar | -7 870 489 | -7 508 645 |
| Årets avskrivningar | -213 485 | -361 844 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -8 083 974 | -7 870 489 |
| Ingående uppskrivningar mark | 21 888 230 | 0 |
| Årets uppskrivning mark | 0 | 21 888 230 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 21 888 230 | 21 888 230 |
| Utgående redovisat värde | 29 349 460 | 29 562 945 |
| Taxeringsvärden byggnader | 22 857 000 | 21 058 000 |
| Taxeringsvärden mark | 19 724 000 | 22 124 000 |
| | 42 581 000 | 43 182 000 |
| Bokfört värde byggnader | 42 000 000 | 42 600 000 |
| Bokfört värde mark | 474 000 | 582 000 |
| | 42 474 000 | 43 182 000 |

Not 7 Pågående arbeten

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Inköp energioptimerande åtgärder | 531 587 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 531 587 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 531 587 | 0 |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Försäkringskostnader | 9 750 | 21 012 |
| Kabel-TV, bredband | 6 672 | 6 614 |
| Fastighetsskötsel | 0 | 1 707 |
| Avfallskostnader | 0 | 1 239 |
| Ekonomisk förvaltning | 11 222 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 4 830 | 20 995 |
| | 32 474 | 51 567 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2025-12-31 | Lånebelopp 2024-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek AB | 3,71 | 2026-12-30 | 5 058 240 | 5 163 620 |
| Stadshypotek AB | 3,02 | 2026-01-30 | 3 000 000 | 3 000 000 |
| Stadshypotek AB | 3,03 | 2029-12-01 | 3 375 000 | 3 375 000 |
| | | | 11 433 240 | 11 538 620 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 8 058 240 | 6 480 380 |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 105 380 kr (varav 105 380 kr avser amortering på kortfristigt lån)
Lån som förfaller inom ett år: 8 058 240 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna styrelsearvoden | 29 034 | 29 034 |
| Upplupna sociala avgifter | 9 123 | 9 751 |
| Upplupna räntekostnader | 23 338 | 19 800 |
| Upplupna kostnader för fastighetsel | 7 166 | 7 647 |
| Upplupna fjärrvärmekostnader | 66 798 | 67 840 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 5 312 | 74 181 |
| Upplupna brandskyddskostnader | 39 653 | 0 |
| Upplupna revisionskostnader | 2 000 | 2 000 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 190 416 | 169 640 |
| | 372 840 | 379 893 |

Not 11 Likvida medel

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Bankmedel | 29 447 | 584 596 |
| Klientkonto hos Fastum | 612 534 | 169 640 |
| | 641 981 | 754 236 |

Not 12 Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 12 563 000 | 12 563 000 |
| | 12 563 000 | 12 563 000 |

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har sänkt årsavgiften med 4% från 1 januari 2026.

Årsredovisningen har beslutats 23 mars 2026. av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala den dag som framgår av våra digitala signaturer

Ulrika Pärlefors
ordförande

Anita Hirsch
ledamot

Maria Karlsson
ledamot

Anders Nordensten
ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Joakim Pettersson
Föreningsrevisor

Magnus Mimer
Föreningsrevisor