



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Uggleviken

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-06-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-07-18 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-25 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Abisko 1	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 3 155 kvm, 1 lokal om 638 kvm samt 7 garageplatser om totalt 94 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 887 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Muhamed Brajanovic	Ledamot
Camilla Sjöström Kempe	Ledamot
Patrik Burnäs	Suppleant
Carl Christian Schmidt	Ordförande
Ida Åström	Ledamot
Simon Peter Carty	Ledamot

### Valberedning

Carl Lundborg Änges  
Åsa Thomaeus

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Bo Svensson Revisor Sund Affärsbyrå

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Byte av dörrautomatik i entrén på Jaktgatan 17.  
Förstärkning av infästning av glasskivor i balkongräcken.  
Belysning, skymningsdetektor utbytt mot astrour.
- 2023 ● Byte av armatur till LED i samtliga trapphus och allmänna utrymmen.  
Genomförd fasadtvätt på utvalda ytor.
- 2024 ● Byte av UC-dator/terminal, gasfjädringar till rökgasventilation, och batteribackup till passersystemet samt elslutbleck till entrédörrarna.
- 2025 ● Fogrenovering av fasad  
Målning av trapphus  
Hissrepatation

### Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Telia
Dörrautomatik	GEZE
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC
El och fjärrvärme	Fortum
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Hissbesiktning	DEKRA Industrial
Hissunderhåll	Schindler
Låssmed (ersätter tidigare låssmed)	Karla Låsservice AB
Markskötsel, sopsug, miljörum, garage.	Abisko Samfällighetsförening
Parkering	Aimo Park
Passersystem	Aptus
Snöröjning	WM tak
Städning	Attenda
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	We Go Fastighet AB
Tomträtt	Stockholms Stad
Vatten	Stockholm Vatten

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Abisko samfällighetsförening, med en andel på 22.7%.

Samfälligheten förvaltar gatubelysning, innergård, garage, vatten, soprum/sopsortering.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Övriga uppgifter

Radonkontroll utfördes och radonmätningen uppvisade inte några förhöjda värden i fastigheten.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 627 426	4 592 224	4 308 489	4 106 131
Resultat efter fin. poster	-2 072 507	257 555	-313 943	58 664
Soliditet (%)	86	86	85	85
Yttre fond	1 285 619	1 206 744	1 290 949	1 363 863
Taxeringsvärde	196 000 000	215 000 000	215 000 000	215 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	788	775	724	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	53,7	53,2	52,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 913	8 072	8 708	9 120
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 423	6 714	7 244	7 586
Sparande / kvm totalyta, kr	408	429	322	375
Elkostnad / kvm totalyta, kr	38	42	52	63
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	66	73	56	51
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	35	20	16
Energikostnad / kvm totalyta, kr	139	150	128	130
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,17	3,08	2,50	-
Räntekänslighet (%)	10,05	10,42	12,03	-

**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.

## Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat är hänförligt till föreningens övergång till K3-regelverket och de komponentbaserade avskrivningsregler som tillämpas från och med räkenskapsåret 2025. Övergången innebär att föreningens fastighet skrivs av utifrån respektive komponents bedömda nyttjandeperiod, vilket medför väsentligt högre avskrivningar än under tidigare år. Förlusten är således av redovisningsteknisk karaktär och återspeglar inte föreningens löpande betalningsförmåga.

Föreningens likviditet och kassaflöde är fortsatt stabilt. Årsavgifterna täcker föreningens löpande drifts- och finansieringskostnader, och föreningen bedömer att den har god förmåga att möta sina framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen följer kontinuerligt föreningens ekonomiska ställning.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	120 000 000	-	-	120 000 000
Upplåtelseavgifter	44 730 000	-	-	44 730 000
Fond, yttre underhåll	1 206 744	-	78 875	1 285 619
Balanserat resultat	-1 276 814	257 555	-78 875	-1 098 134
Årets resultat	257 555	-257 555	-2 072 507	-2 072 507
<b>Eget kapital</b>	<b>164 917 485</b>	<b>0</b>	<b>-2 072 507</b>	<b>162 844 978</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 019 259
Årets resultat	-2 072 507
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-78 875
<b>Totalt</b>	<b>-3 170 641</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	463 447
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 707 194</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 627 427	4 592 224
Övriga rörelseintäkter	3	1 914	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 629 341</b>	<b>4 592 224</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 767 923	-1 963 500
Övriga externa kostnader	9	-138 172	-144 927
Personalkostnader	10	-50 009	-39 813
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 196 044	-1 371 024
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 152 148</b>	<b>-3 519 264</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 522 807</b>	<b>1 072 960</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-780	667
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-548 920	-816 072
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-549 700</b>	<b>-815 405</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 072 507</b>	<b>257 555</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 072 507</b>	<b>257 555</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	186 755 158	189 951 202
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>186 755 158</b>	<b>189 951 202</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>186 755 158</b>	<b>189 951 202</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7 530	23 800
Övriga fordringar	13	248 083	242 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	318 152	310 752
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>573 765</b>	<b>576 921</b>
<b>Kassa och bank</b>			
SBC klientmedel i SHB		2 001 828	1 459 813
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 001 828</b>	<b>1 459 813</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 575 593</b>	<b>2 036 733</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>189 330 751</b>	<b>191 987 936</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		164 730 000	164 730 000
Fond för yttre underhåll		1 285 619	1 206 744
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>166 015 619</b>	<b>165 936 744</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 098 134	-1 276 814
Årets resultat		-2 072 507	257 555
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 170 641</b>	<b>-1 019 259</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>162 844 978</b>	<b>164 917 485</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 833 334	14 833 334
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 833 334</b>	<b>14 833 334</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 133 333	10 633 333
Leverantörsskulder		72 114	147 387
Skatteskulder		420 000	400 000
Övriga kortfristiga skulder		122 421	113 226
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	904 571	943 171
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 652 439</b>	<b>12 237 117</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>189 330 751</b>	<b>191 987 936</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 522 807</b>	<b>1 072 960</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 196 044	1 371 024
	<b>1 673 237</b>	<b>2 443 984</b>
Erhållen ränta	-780	667
Erlagd ränta	-597 765	-768 727
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 074 692</b>	<b>1 675 924</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 156	285 055
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-35 833	119 024
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 042 015</b>	<b>2 080 003</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-500 000	-2 008 333
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-500 000</b>	<b>-2 008 333</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>542 015</b>	<b>71 670</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 459 813</b>	<b>1 388 143</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 001 828</b>	<b>1 459 813</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Uggleviken 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.

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

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:

Stomme och grund	0,86 %
Yttertak	1,93 %
Fasader	3,32 %
Balkonger	3,32 %
Fönster	1,93 %
Stamledningar VA	2,51 %
Stamledningar Värme	1,37 %
Styr & övervakning	7,14 %
Ventilation	5,16 %
El	2,51 %
Hissar	4,04 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	2 485 428	2 337 759
Hysesintäkter lokaler, moms	1 808 348	1 784 780
Hysesintäkter garage, moms	43 168	116 465
Deb. fastighetsskatt, moms	220 000	200 000
Intäkt parkeringsbolag, moms	43 075	0
Kallvatten, moms	0	29 447
Varmvatten, moms	5 960	82 748
Nycklar/lås vidarefakturering	2 450	0
Påminnelseavgift	0	240
Pantsättningsavgift	9 408	8 022
Överlåtelseavgift	5 843	12 897
Administrativ avgift, moms	49	49
Administrativ avgift	588	2 062
Andrahandsuthyrning	0	1 458
Vidarefakturerade kostnader	0	16 302
Vidarefakturerade kostnader, moms	3 113	0
Öres- och kronutjämning	-3	-5
<b>Summa</b>	<b>4 627 427</b>	<b>4 592 224</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 914	0
<b>Summa</b>	<b>1 914</b>	<b>0</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	48 579	47 170
Fastighetsskötsel utöver avtal	23 925	1 811
Städning enligt avtal	43 423	50 156
Städning utöver avtal	4 983	12 655
Hissbesiktning	5 706	3 541
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	8 660	0
Brandskydd	0	24 563
Myndighetstillsyn	23 706	0
Gemensamma utrymmen	0	2 690
Snöröjning/sandning	4 891	4 891
Serviceavtal	38 752	47 401
<b>Summa</b>	<b>202 624</b>	<b>194 878</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	13 950	0
Förskola	5 824	8 469
Trapphus/port/entr	0	3 249
Källarutrymmen	0	2 071
Sophantering/återvinning	-3 823	5 735
Dörrar och lås/porttele	34 863	3 863
Värmeanläggning/undercentral	11 906	9 382
Ventilation	0	12 443
Hissar	94 066	48 375
<b>Summa</b>	<b>156 786</b>	<b>93 587</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	135 808	0
VVS	46 001	0
Fasader	281 638	0
<b>Summa</b>	<b>463 447</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	148 239	157 764
Uppvärmning	257 330	275 608
Vatten	133 928	134 142
Sophämtning/renhållning	0	34 969
<b>Summa</b>	<b>539 497</b>	<b>602 483</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	68 577	44 784
Tomträttsavgäld	1 018 000	745 275
Kabel-TV	21 070	0
Bredband	77 922	82 494
Fastighetsskatt	220 000	200 000
<b>Summa</b>	<b>1 405 569</b>	<b>1 072 553</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 845	2 189
Tele- och datakommunikation	1 846	0
Revisionsarvoden extern revisor	15 344	31 954
Styrelseomkostnader	7 891	4 467
Fritids och trivselkostnader	180	123
Föreningskostnader	2 966	2 072
Förvaltningsarvode enl avtal	63 496	61 284
Överlåtelsekostnad	6 174	19 993
Pantsättningskostnad	17 022	14 562
Övriga förvaltningsarvoden	0	-1 251
Administration	15 374	9 534
Konsultkostnader	6 034	0
<b>Summa</b>	<b>138 172</b>	<b>144 927</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	38 700	30 300
Arbetsgivaravgifter	11 309	9 513
<b>Summa</b>	<b>50 009</b>	<b>39 813</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	547 706	815 275
Dröjsmålsränta	134	151
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 080	646
<b>Summa</b>	<b>548 920</b>	<b>816 072</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	204 630 000	204 630 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>204 630 000</b>	<b>204 630 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-14 678 798	-13 307 774
Årets avskrivning	-3 196 044	-1 371 024
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-17 874 842</b>	<b>-14 678 798</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>186 755 158</b>	<b>189 951 202</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	117 800 000	115 000 000
Taxeringsvärde mark	78 200 000	100 000 000
<b>Summa</b>	<b>196 000 000</b>	<b>215 000 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	205 413	202 273
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	42 670	40 096
<b>Summa</b>	<b>248 083</b>	<b>242 369</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	17 814	13 398
Förutbet försäkr premier	23 089	22 393
Förutbet kabel-TV	4 214	0
Förutbet tomträttsavgäld	260 750	254 500
Förutbet bredband	12 285	16 499
Upplupna intäkter	0	3 962
<b>Summa</b>	<b>318 152</b>	<b>310 752</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
Swedbank	2026-02-28	2,32 %	6 133 333	6 633 333
Swedbank	2027-02-25	0,98 %	6 833 334	6 833 334
Swedbank	2026-02-28	2,32 %	4 000 000	4 000 000
Swedbank	2029-03-23	2,47 %	4 000 000	4 000 000
Swedbank	2031-02-25	3,69 %	4 000 000	4 000 000
<b>Summa</b>			<b>24 966 667</b>	<b>25 466 667</b>
Varav kortfristig del			10 133 333	10 633 333

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 966 667 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.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna kostnader	1 920	1 480
Uppl kostn el	16 587	18 285
Uppl kostnad Värme	28 551	32 332
Uppl kostnad Extern revisor	15 890	16 250
Uppl kostn räntor	36 480	85 325
Uppl kostn vatten	32 051	33 726
Uppl kostnad arvoden	41 000	34 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 882	10 777
Förutbet hyror/avgifter	719 210	710 696
<b>Summa</b>	<b>904 571</b>	<b>943 171</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000

## **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Stockholm

---

Muhamed Brajanovic  
Ledamot

---

Camilla Sjöström Kempe  
Ledamot

---

Carl Christian Schmidt  
Ordförande

---

Ida Åström  
Ledamot

---

Simon Peter Carty  
Ledamot

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

---

Sund Affärsbyrå  
Bo Svensson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.05.2026 10:01

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 20.05.2026 08:26

**DOCUMENT ID:**

B1wEEAcJfe

**ENVELOPE ID:**

BkLNVA9yMg-B1wEEAcJfe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Uggleviken, 769624-9353 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

**SHA-512:**

70ec221035db8ec0b2b579f4fed37fe2bd560e46d61a88

ac2f17b04e700a79c7beeae2ff3e7f6af34a2e1b4bfdac12

b7b87cf07c8355700988eaf597900429d4

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
<b>1. Carl Christian Schmidt</b> christianschmidt@me.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 08:35 20.05.2026 08:34	eID Low	Swedish BankID IP: 45.130.200.138
<b>2. CAMILLA MARGARETA S JÖSTRÖM KEMPE</b> camilla.m.kempe@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 08:56 20.05.2026 08:55	eID Low	Swedish BankID IP: 88.131.93.21
<b>3. Simon Peter Carty</b> Simon_carty@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 09:12 20.05.2026 08:43	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
<b>4. IDA ASTRID AZAR SHAM S ÅSTRÖM</b> Ida.astrom@outlook.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 09:15 20.05.2026 09:14	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.243.206
<b>5. MUHAMED MOI BRAJAN OVIC</b> m.brajanovic@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 09:53 20.05.2026 09:52	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.38
<b>6. BO SVENSSON</b> bo.svensson@sundaffarsbyra.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 10:01 20.05.2026 10:00	eID Low	Swedish BankID IP: 84.19.145.194

\* 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