

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tysta Kalle

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fålhagen 13:1	2015	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1963.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 36 bostadsrätter om totalt 2 785 kvm och 6 lokaler om 570 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 457 kvm.

Styrelsens sammansättning

Margareta Kilgren	Ordförande
Allan Johansson	Styrelseledamot
Kristoffer Griedl	Styrelseledamot
Gösta Kilgren	Styrelseledamot
Gunnar Andersson	Styrelseledamot
Malin Mella	Styrelseledamot
Lena Viktoria Kristoffersson	Suppleant
Karl Johan Alexander Bürger	Suppleant



S1yylIqsZg-SJxxkgUcsZe

Valberedning

Matts Tillman
Barbro Johansson
Nuala Rösth

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas var för sig av Kristoffer Griedl, Margareta Kilgren.

Revisorer

Ludwig Holmgren Auktoriserad revisor LH Revus AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Planerade underhåll

- 2026**
- Rengöra samt undersöka tak ovan bl a Mykonos Livs och Pole dance lokalen.
 - Byta fönster till vindslägenheterna.
 - Måla hissdörrar och fonter.
 - Arborist ska se över kastanjen.
 - Köpa in hjärtstartare.
 - Utredda och eventuellt köpa in batterier till solpanelerna.
 - Utföra elbesiktning.

Avtal med leverantörer

Bredband	Banhof
Elhandel	Bodens Energi AB
Elnät	Vattenfall
Fastighetsskötsel	Uppsala Fastighetstjänst AB
Fjärrvärme	Vattenfall
Hissar	NoA Lyftteknik AB
Porttelefon	Telia, Certego
Renhållning	Uppsala vatten



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Övriga uppgifter

Utfartsskylt, från gården, har monterats på trottoaren vid Hjalmar Brantingsgatan 3A. Det har minskat antal felparkerare.

Vi har haft kontakt med polisen beträffande langning i Uppsalahems kvarter Sverre. Polisen cirkulerar här oftare, vilket har inneburit att den synliga langningen har minskat eller helt upphört.

Fönsterbesiktning har gjorts för vindslägenheterna. Upphandling kommer att ske under 2026.

Källarkorridorens golv vid 3A och 3B har ommålats.

Staket har inköpts för montering på gården. Staketet skulle ha monterats, men vintern förhindrade detta. Montering kommer att utföras så snart som möjligt och belasta 2025-års ekonomi.

Styrelsen har börjat med att dela upp arbetet inom styrelsen under året så att fler hjälps åt. Detta kommer att presenteras vid kommande föreningsstämma.

En lägenhet, 2 ROK, har sagts upp av hyresgästen. Denna kommer att upplåtas som en bostadsrättslägenhet.

Tanken med denna försäljning är att föreningens lån skall betala av ytterligare under 2026. Kommer att försäljas i början av 2026.

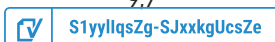
Samtliga öppna spisar i fastigheten har besiktigats under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 421 899	3 368 931	3 157 561	2 901 363
Resultat efter fin. poster	189 743	-206 690	38 180	351 008
Soliditet (%)	80	79	79	79
Yttre fond	1 091 492	969 708	1 052 658	-
Taxeringsvärde	84 520 000	87 412 000	87 412 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	739	725	655	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	55,7	55,4	53	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 166	7 252	7 337	7 422
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 519	5 420	5 484	-
Sparande / kvm totalyta, kr	282	246	344	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	22	19	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	175	169	154	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	46	38	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	251	237	211	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,03	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,7	10,0	11,2	-



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, totalyta: 3 456,7 kvm.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen, vilket avser årsavgift bostad samt avgift kabel TV.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	73 302 581	-	-	73 302 581
Upplåtelseavgifter	512 730	-	-	512 730
Fond, yttre underhåll	969 708	-16 616	138 400	1 091 492
Balanserat resultat	605 561	-190 080	-138 400	277 081
Årets resultat	-206 696	206 696	189 743	189 743
Eget kapital	75 183 884	0	189 743	75 373 627

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	415 481
Årets resultat	189 743
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-138 400
Totalt	466 824

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	29 091
Balanseras i ny räkning	495 915

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 421 899	3 368 931
Övriga rörelseintäkter	3	8 909	12 563
Summa rörelseintäkter		3 430 808	3 381 494
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 713 687	-1 856 407
Övriga externa kostnader	9	-159 828	-222 345
Personalkostnader	10	-66 711	-66 781
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-755 052	-755 052
Summa rörelsekostnader		-2 695 277	-2 900 585
RÖRELSERESULTAT		735 531	480 910
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 333	34 357
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-564 120	-721 963
Summa finansiella poster		-545 787	-687 606
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		189 743	-206 696
ÅRETS RESULTAT		189 743	-206 696

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	91 149 023	91 904 075
Summa materiella anläggningstillgångar		91 149 023	91 904 075
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		91 149 023	91 904 075
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		49 162	46 893
Övriga fordringar	13	3 063 571	2 315 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	46 320	50 401
Summa kortfristiga fordringar		3 159 053	2 412 311
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	489 074	479 308
Summa kortfristiga placeringar		489 074	479 308
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 223	11 189
Summa kassa och bank		11 223	11 189
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 659 350	2 902 808
SUMMA TILLGÅNGAR		94 808 373	94 806 883

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 815 311	73 815 311
Fond för yttre underhåll		1 091 492	969 708
Summa bundet eget kapital		74 906 803	74 785 019
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		277 081	605 561
Årets resultat		189 743	-206 696
Summa fritt eget kapital		466 824	398 865
SUMMA EGET KAPITAL		75 373 627	75 183 884
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 735 000	0
Övriga långfristiga skulder		124 731	124 731
Summa långfristiga skulder		9 859 731	124 731
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 780 200	18 735 840
Leverantörsskulder		159 675	87 815
Skatteskulder		7 709	5 675
Övriga kortfristiga skulder		38 999	39 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	588 432	629 125
Summa kortfristiga skulder		9 575 015	19 498 268
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 808 373	94 806 883

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	735 531	480 910
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	755 052	755 052
	1 490 583	1 235 962
Erhållen ränta	18 337	34 292
Erlagd ränta	-613 198	-671 538
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	895 721	598 716
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 716	154 064
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	81 465	-181 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten	981 902	571 565
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-220 640	-220 640
Depositioner	0	92 772
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-220 640	-127 868
ÅRETS KASSAFLÖDE	761 262	443 697
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 798 459	2 354 762
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 559 721	2 798 459

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tysta Kalle är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,18 %
Fönster	2,00 %
Solceller	4,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Föreningen har erhållit skattereduktion för förnybar el om 2 683 kr för 2024 vilket har reducerat skatten 2025.

Förvärv genom bolagspaketering, vid förvärv av fastigheten uppstod en latent skatteskuld som faller ut vid eventuell försäljning av fastigheten. Underlaget för denna är 90 753 190 kr.

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	1 832 700	1 796 832
Hysesintäkter bostäder	258 692	276 978
Hysesintäkter lokaler	381 888	335 513
Hysesintäkter lokaler, moms	672 653	673 968
Hysesintäkter p-plats	82 800	82 800
Hysesintäkter p-plats, moms	16 800	16 800
Hysesintäkter övr objekt, moms	5 496	5 496
Deb. fastighetsskatt	0	20 086
Deb. fastighetsskatt, moms	63 993	61 620
Intäkter kabel-TV	76 560	76 890
Elintäkter laddstolpe moms	8 728	0
Uppvärmning, moms	5 868	5 868
Intäkter solel, moms	402	0
Avfallshantering	0	1 692
Avfallshantering, moms	14 388	14 388
Administrativ avgift, moms	539	0
Administrativ avgift	392	0
Summa	3 421 899	3 368 931

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Påminnelseavgift	360	300
Dröjsmålsränta	127	208
Andrahandsuthyrning	6 860	5 035
Öres- och kronutjämning	-4	0
Övriga intäkter	1 566	20
Övriga intäkter, moms	0	7 000
Summa	8 909	12 563

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	154 352	147 879
Fastighetsskötsel utöver avtal	13 396	18 879
Städning enligt avtal	75 309	71 720
Städning utöver avtal	0	3 200
Sotning	22 625	0
Hissbesiktning	4 781	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	28 401	3 831
Gemensamma utrymmen	1 203	0
Snöröjning/sandning	4 497	0
Serviceavtal, hissar	6 950	0
Hissar	0	42 399
Förbrukningsmaterial	8 564	0
Summa	320 079	287 908

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	27 592	81 293
Tvättstuga	9 069	0
Dörrar och lås/porttele	19 450	0
VVS	19 222	0
Värmeanläggning/undercentral	22 515	0
Hissar	22 117	0
Summa	119 964	81 293

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	303 178
Mark/gård/utemiljö	29 091	0
Summa	29 091	303 178

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	82 247	76 126
Uppvärmning	604 436	583 768
Vatten	179 306	158 228
Sophämtning/renhållning	76 042	71 991
Summa	942 031	890 113

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	71 435	68 293
Bredband	81 334	80 489
Fastighetsskatt	152 436	147 690
Korr. fastighetsskatt	-2 683	-2 557
Summa	302 522	293 915

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 547	0
Tele- och datakommunikation	9 475	8 169
Juridiska åtgärder	14 155	0
Revisionsarvoden extern revisor	19 524	20 036
Förvaltningsarvode enl avtal	90 252	85 848
Korttidsinventarier	0	14 289
Administration	24 874	37 753
Konsultkostnader	0	56 250
Summa	159 828	222 345

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Arbetsgivaravgifter	7 911	9 481
Summa	66 711	66 781

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	564 106	721 908
Dröjsmålsränta	9	55
Kostnadsränta skatter och avgifter	5	0
Summa	564 120	721 963

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	98 874 553	98 874 553
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	98 874 553	98 874 553
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 970 478	-6 215 426
Årets avskrivning	-755 052	-755 052
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 725 530	-6 970 478
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	91 149 023	91 904 075
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>36 697 000</i>	<i>36 697 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 400 000	44 400 000
Taxeringsvärde mark	36 120 000	43 012 000
Summa	84 520 000	87 412 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 147	4 189
Övriga kortfristiga fordringar	0	2 866
Transaktionskonto	2 001 034	1 241 322
Borgo räntekonto	1 058 391	1 066 640
Summa	3 063 571	2 315 017

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	23 665	29 579
Förutbet bredband	22 594	20 757
Upplupna ränteintäkter	61	65
Summa	46 320	50 401

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Nordea Fastränteplacering	489 074	479 308
Summa	489 074	479 308

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-04-17	2,65 %	8 670 200	8 780 840
Nordea	2027-04-21	2,74 %	9 845 000	9 955 000
Summa			18 515 200	18 735 840
Varav kortfristig del			8 780 200	18 735 840

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 963 600 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	7 836	41
Uppl kostn el	10 419	8 748
Uppl kostnad Värme	79 430	78 891
Uppl kostn räntor	104 704	153 782
Förutbet hyror/avgifter	289 743	291 363
Övriga uppl kostn och förutb int	96 300	96 300
Summa	588 432	629 125

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	42 735 000	42 735 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	42 735 000	42 735 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

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

Uppsala

Allan Johansson
Styrelseledamot

Gösta Kilgren
Styrelseledamot

Gunnar Andersson
Styrelseledamot

Kristoffer Griedl
Styrelseledamot

Malin Mella
Styrelseledamot

Margareta Kilgren
Ordförande

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

LH Revus AB
Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor





Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 15:47

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 09:57

DOCUMENT ID:

SJxxkgUcsZe

ENVELOPE ID:

S1yylqszg-SJxxkgUcsZe

DOCUMENT NAME:

Brf Tysta Kalle, 769618-8353 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

SHA-512:

97c6deeedd6407adfeb696f2a137272c7c4233fdf0ad6c7

36f15983b334d43da0e53cc8e17ef7b5c9e2be58bfe572e

780299d64dcb304bfcea439f9e36ed1745

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. ERIK ALLAN VILHELM JO HANSSON allan@brunnamaleri.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 10:01 01.04.2026 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.147.62
2. Einar Kristoffer Griedl kgriedl@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 11:01 01.04.2026 11:00	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.193.66
3. GÖSTA BERTIL KILGREN gosta@kilgrenark.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 11:08 01.04.2026 11:07	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.147.159
4. MARGARETA KILGREN margareta@kilgrenark.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 11:12 01.04.2026 11:12	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.147.159
5. Gunnar Martin Andersson gunnar@stavby.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 15:58 01.04.2026 11:35	eID Low	Swedish BankID IP: 195.42.105.62
6. MALIN MELLA malin.mella@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 18:09 13.04.2026 18:08	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.36.51
7. LARS LUDWIG HOLMGREN ludwig.holmgren@lhrevus.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 15:47 14.04.2026 00:00	eID Low	Swedish BankID IP: 37.199.130.33

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tysta Kalle

Org.nr 769618-8353

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tysta Kalle för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tysta Kalle för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad

Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 15:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 09:57

DOCUMENT ID:

HJWIKI9jWI

ENVELOPE ID:

rk11U9obe-HJWIKI9jWI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

41130ce28feec98c5b1eb1f96a4bff17eea21f4a140600fe
daef01ea4886320ba6323d5d9fbc31950664ea5fca7c10
a79f30bbe721e4194f4cdd759b9c472a60

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS LUDWIG HOLMGREN	Signed	14.04.2026 15:48	eID	Swedish BankID
N ludwig.holmgren@lhrevu s.com	Authenticated	14.04.2026 15:47	Low	IP: 37.199.130.33

* 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