

Årsredovisning

Brf Tripolis

717600-8063

Styrelsen för Brf Tripolis får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 7
- Resultaträkning	8
- Balansräkning	9 - 10
- Kassaflödesanalys	11
- Noter	12 - 16
- Underskrifter	16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Tripolis får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Tripolis: en vacker fastighet - som kräver underhåll

Vi som bor i Tripolis kan känna oss stolta över att bo i en av Uppsalas vackraste fastigheter. Samtidigt är huset 114 år gammalt och kräver löpande underhåll. Det ställer bl.a. krav på oss att åtgärda löpande skador. Styrelsen kan lösa många problem men ibland måste vi anlita extern expertis som kostar mycket pengar. Samtidigt vet vi det finns kunskaper och kompetens i huset som skulle kunna vara till nytta. Hör av dig om du tror att du kan hjälpa till!

Som framgår av bifogad redovisning har föreningen en ansträngd ekonomi. Vi måste se över alla kostnader och hålla igen på utgifter där det är möjligt.

ÄNDAMÅL

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

FASTIGHETEN

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun. Föreningen äger fastigheten Fålhagen 19:4, Uppsala. Fastigheten uppfördes under åren 1911–1914. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten den 1 januari 1972. Föreningen innehar sin mark med äganderätt.

Fastigheten har följande adresser; Väderkvarnsgatan 36, 38 A-C, 40, Norrtäljegatan 9 A-C samt Frodegatan 10 A-C. Fastigheten har 132 lägenheter och 2 lokaler, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Totala ytan uppgår till 9 878 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 239 340 000 kr, varav markvärdet motsvarar 89 308 000 kr och byggnadsvärdet 150 032 000 kr. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-05-25.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring.

STYRELSEN

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-05-22 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Erik Heed	Ledamot, ordförande
Mikael Dahlén	Ledamot, kassör
Staffan Blom	Ledamot, sekreterare
Thomas Alm	Ledamot
Mats Olhans	Ledamot
Marie Åhlin	Ledamot
Kristina Mjöfors	Ledamot

Ann-Christine Enqvist	Suppleant
Küllike Montgomery	Suppleant
Tilda Hermansson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Mikael Dahlén och Erik Heed i förening.

REVISORER

Revisorshuset i Uppsala AB

Föreningsvald;
Per Dackenberg, ordinarie
Thomas Backlund, suppleant

VALBEREDNING

Catharina Blom, sammankallande
Johan Wardhammar
Johan Danielsson

FÖRVALTNING

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.
Fastighetsskötsel och vicevärdskap har utförts av Uppsala Fastighetstjänst AB.
Trappstädning har gjorts av PD miljövårdsservice AB tom april sedan har Uppsala Fastighetstjänst tagit över.

PERSONAL

Föreningen har ingen anställd personal.

FJÄRRVÄRME

Fastigheten är ansluten till Vattenfalls Fjärrvärmeverk i Uppsala.

BREDBAND OCH TV

Från och med januari 2021 har föreningen ett kollektivt avtal med Tele2 för bredband och TV.

BRANSCHORGANISATION

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

VERKSAMHETEN

Verksamheten under 2025 har präglats av nödvändiga och planerade underhåll samt åtgärder efter besiktningar och kontroller.

Det största arbetet under året var renoveringen av en del av taket. Ungefär en åttondel av taket renoverades. Denna del valdes ut eftersom vi där haft störst problem med skador och vatteninträngning. Samtidigt kunde arbetet ge oss en bättre bild av takets skick i stort för planering av framtida arbeten. Tyvärr kantades arbetet av upprepade problem med regn som orsakade upprepade vattenskador på lägenheten under. Kostnaden för dessa stod leverantören för, men det innebär också stort obehag för utsatta medlemmar. Resultatet av arbetet visade på stort behov av att fortsätta renoveringen av resterande delar av taket. Dels visade sig ventilationen under plåten vara otillräcklig, dels upptäcktes skador på takkonstruktionen till följd av brister i tidigare utförda arbeten. Situationen bedöms inte som akut, men renovering av taket bör finnas med i framtida underhållsplanering.

Balkongerna på husets utsida mot Väderkvarnsgatan renoverades under året. Framför allt de övre balkongerna i stålkonstruktion var i dåligt skick. Stålbalkarna har blästrats och förstärkts, ny golvplåt lagts in och räcken har slipats och målats. I enlighet med tidigare stämmobeslut målades räcken svarta, för att bättre stämma överens med hur de ursprungligen såg ut.

Åtgärder har vidtagits för att förhindra vatteninträngning i källaren dels mot Norrtäljegata, dels mot gården vid Frodegatan 10B. På det senare stället har en ny brunn installerats för att leda bort vatten vid häftiga regn. I samband med detta arbete upptäcktes skador på dagvattenledningen utmed väggen mot 10C. Denna har åtgärdats och samtidigt isolerades grunden när man ändå grävde.

Åtgärder efter den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) har genomförts och i vissa fall pågår fortfarande arbete. Till exempel måste alla ventiler i alla badrum bytas. Även radonåtgärder har genomförts under året. Ventilation i källaren har setts över och en radonsug har installerats i källaren till lokalen i hörnet Väderkvarnsgatan och Norrtäljegatan. En ny långtidsmätning kommer att genomföras för att säkerställa att åtgärderna haft önskat resultat.

Vi har under året tvingats ta upp nytt lån för att åtgärda skador på fastigheten. Föreningens låneskulder har under året amorterats med 615 000 kr. Ser mer information om lånen under not 12. Föreningens räntekänslighet är 5,34 %, dvs att om den genomsnittliga räntekostnaden ökar med 1 % motsvarar det en ökning av årsavgiften med 5,34 %.

KOMMANDE UNDERHÅLL

Styrelsen har under 2023 uppdaterat föreningens underhållsplan.

Arbetet med renovering av taket måste fortsätta. Efter tidigare undersökningar och inte minst efter det arbete som gjorts under 2025 står det klart att taket är i behov av renovering. Under 2026 planeras inget arbete med taket, men under kommande år behöver fortsatt underhåll planeras.

Under den kalla perioden upplever flera medlemmar att det är kallt i lägenheten medan andra lägenheter är varma. Anledningen är att distributionen av värme till lägenheternas radiatorer är dåligt insturerad. Anledningen är antagligen båda att den med tiden skruvats på och ändrats utan full kontroll på dettas betydelse för helheten samt att många av de stamventiler och annan styrutrustning är föråldrad och behöver bytas. Under 2026 kommer ett arbete med att justera värmedistributionen att genomföras, samtidigt som gamla ventiler ersätt med fasta nipplar för flödesreglering.

Även undercentralens värmeslutar för fjärrvärme är gamla och bedöms ha passerat sin tekniska livslängd med god marginal. Dessa kommer att bytas i samband med arbetet som beskrivs ovan. Ett haveri i en värmeslutar under årets kalla period skulle bli ytterst bekymmersam och är något som måste undvikas.

Skyddsrummet under parkeringen har även tidigare varit aktuellt för underhållsarbeten. Där har vi dock avvaktat eventuellt stöd från Myndigheten för civilt försvar (tidigare MSB). Tyvärr har föreningen fått avslag på vår begäran. Behovet av underhåll kvarstår dock. Dels har skyddsrummet satt sig lite i hörnet mot S:t Göransparken och Frodegatan, dels tränger det in vatten på några ställen. Sannolikt kommer skyddsrummet att behöva grundförstärkas och isoleras från vatten och fukt. Tyvärr kommer detta att medföra att många parkeringsplatser kommer att vara otillgängliga under arbetes gång. Sannolikt kommer detta projekt inte att starta förrän tidigast 2027.

Samlingsrummet och pingisrummet kommer att fräschas upp och få delvis ny inredning. Ljuddämpande material kommer att sättas upp för att skapa en bättre akustik. Förhoppningen är att dessa lokaler kommer att kunna utnyttjas bättre för föreningens medlemmar för sociala aktiviteter samt att föreningens styrelsemöten och andra möten ska fungera bättre.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 198 medlemmar fördelade på 132 lägenheter.

Styrelsen har under året arbetat med att se över föreningens ekonomi. Med vetskapen om kommande renoveringsbehov av till exempel taket är det av yttersta vikt att vi ser över kostnader. Därför har styrelsen sagt upp avtalen för lokalvård, fastighetsskötsel och fastighetsförvaltning och initierat upphandlingar av nya avtal. Avsikten är att konkurrensutsätta nuvarande leverantörer och samtidigt anpassa nya avtal bättre till föreningens verkliga behov.

Samlingsrummet

I källaren mellan Väderkvarnsgatan 38 B och 38 C finns ett samlingsrum. Detta används bland annat för föreningens sammankomster. Samlingsrummet kan också hyras för privata sammankomster. Hyran är 200 kr/ tillfälle. Renovering av samlingsrummet planeras att göras under våren 2026. Bokningen kommer att övergå till nätbokning under 2026.

Gästrummet

Gästrummet finns på Norrtäljegatan 9A. Här finns två sängar, dusch och toalett, kaffebruggare och sängkläder (kudde och täcke). Hyran är 200 kr per natt.

Kontaktpersoner: Ann-Christin & Jöran Enqvist, Väderkvarnsgatan 36, 073-3604352

Bastu

Bastun är belägen i källaren under Väderkvarnsgatan 38 C. Bokning sker antingen på föreningens hemsida eller med tagg på tavlan för tvättstugebokning.

Snickarbod och våthobbyrum

Snickarboden finns i källaren under Väderkvarnsgatan 38 B och våthobbyrummet finns under Norrtäljegatan 9 B. Till dessa rum använder medlemmarna sin källarnyckel.

Trädgårdsgruppen

Arborist har beskurit de större träden. Trädgårdsgruppen skötte det löpande arbetet som vattning, plantering, skötsel av trädgårdsmöblerna. Bland annat sattes ett stort antal tulpanlökar runt magnolian. Vi hade en trädgårdsdag på försommaren och tre på senhösten. Dessutom hade trädgårdsgruppen ett planeringsmöte i samlingsrummet. Trädgårdsgruppen är en löst sammansatt grupp av medlemmar. Aktiviteter annonseras i informationsbladet och på föreningens anslagstavlor i respektive trapphus samt på föreningens hemsida. Alla är välkomna att delta i aktiviteterna. Kontaktperson: Ann-Christin Enqvist, Väderkvarnsgatan 36, 073-3604352

Källargruppen

Källargruppen går runt i källaren och kontrollerar dels om det står saker där som bör flyttas av ägarna, dels om något behöver åtgärdas. Bl.a. har stölskyddsramar vid vissa dörrar satts upp. Kontaktperson är Catharina Blom Väderkvarnsgatan 40, 0706-562103

FLERÅRSÖVERSIKT

<u>År</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning, tkr	9 067	8 588	7 521	6 939	6 620
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 499	-1 446	-845	-6 584	-10 120
Soliditet, %	-12	-4	-1	9	13
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	882	833	725	648	617
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	96	96	94	92	92
Skuldsättning/kvm, kr	4 704	4 361	4 415	4 460	4 503
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	4 704	4 361	4 415	4 460	4 503
Sparande/kvm, kr	205	42	52		
Räntekänslighet, %	5,34	5,24	6,09	6,88	7,29
Energikostnad/kvm, kr	266	251	216	215	214
Eget kapital, tkr	-5 390	-1 891	-444	401	6 985
Taxeringsvärde, tkr	239 340	240 369	240 369	240 369	180 125
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	19,41	17,92	18,14	18,33	24,69
Genomsnittlig skuldränta, %	2,62	4,35	4,08	1,21	0,66
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	187	187	178	178	123
Anspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	102	50	178	123	288
Antal överlåtelse, bostäder	13	20	8		
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	56 402	58 096	56 464		

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens nya allmänna råd och är intäkter från årsavgifter delat på den yta som är upplåten med bostadsrätt. Beräkningen skiljer sig från tidigare så tidigare årssiffror är omräknade enligt den nya modellen.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt samt föreningens garageytor.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och fastighetsel per kvadratmeter totalyta. Hushållsel ingår inte i denna kostnad utan varje hushåll har eget abonnemang.

Uppllysning vid förlust

Föreningens resultat visar en förlust på 3 499 tkr. Under året har planerat underhåll utförts för ca 4 660 tkr. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom egen kassa, justerade årsavgifter och upptagande av lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 234	15 541 090	3 113 316	-19 107 817	-1 446 331
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-1 446 331	1 446 331
Förändring yttre fond			843 727	-843 727	
Årets resultat					-3 499 186
Belopp vid årets utgång	9 234	15 541 090	3 957 043	-21 397 875	-3 499 186

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-21 397 875
Årets resultat	-3 499 186
Summa	-24 897 061

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	1 848 000
anspråktagande av yttre fond	-3 957 043
Balanseras i ny räkning	-22 788 018
Summa	-24 897 061

Avsättning till yttre fond görs enligt föreningen underhållsplan uppdaterad 2023-10-26.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	9 067 432	8 588 112
Övriga rörelseintäkter		26 172	23 657
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 093 604	8 611 769
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-10 417 490	-7 181 070
Personalkostnader	8	-150 600	-137 389
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-859 255	-859 255
Summa rörelsekostnader		-11 427 345	-8 177 714
Rörelseresultat		-2 333 741	434 055
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 200	6 441
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 171 645	-1 886 827
Summa finansiella poster		-1 165 445	-1 880 386
Resultat efter finansiella poster		-3 499 186	-1 446 331
Resultat före skatt		-3 499 186	-1 446 331
Årets resultat		-3 499 186	-1 446 331

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	39 778 309	40 554 309
Inventarier, verktyg och installationer	10	11 620	42 383
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	11	629 897	682 389
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		40 419 826	41 279 081
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		70 800	70 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		70 800	70 800
Summa anläggningstillgångar		40 490 626	41 349 881
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 870	—
Övriga fordringar		259 943	374 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		208 361	191 471
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		473 174	565 965
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 218 699	990 849
<i>Summa kassa och bank</i>		2 218 699	990 849
Summa omsättningstillgångar		2 691 873	1 556 814
SUMMA TILLGÅNGAR		43 182 499	42 906 695

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		9 234	9 234
Upplåtelseavgifter		15 541 090	15 541 090
Fond för yttre underhåll		3 957 043	3 113 316
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>19 507 367</i>	<i>18 663 640</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-21 397 875	-19 107 817
Årets resultat		-3 499 186	-1 446 331
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-24 897 061</i>	<i>-20 554 148</i>
Summa eget kapital		-5 389 694	-1 890 508
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	31 017 476	39 501 385
Summa långfristiga skulder		31 017 476	39 501 385
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	12	15 445 000	3 576 091
Förskott från medlemmar		4 111	3 621
Leverantörsskulder		1 101 553	816 174
Skatteskulder		24 799	12 775
Övriga skulder		—	78 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		979 254	808 630
Summa kortfristiga skulder		17 554 717	5 295 818
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 182 499	42 906 695

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 333 741	434 055
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	859 255	859 255
Erhållen ränta	6 200	6 441
Erlagd ränta	-1 171 645	-1 886 827
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-2 639 931</i>	<i>-587 076</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	92 791	-358 920
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	389 990	-285 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 157 150	-1 231 296
Finansieringsverksamheten		
Upptag av nya lån	4 000 000	-
Utbetalning, amortering av lån	-615 000	-532 664
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 385 000	-532 664
Årets kassaflöde	1 227 850	-1 763 960
Likvida medel vid årets början	990 849	2 754 809
Likvida medel vid årets slut	2 218 699	990 849

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1,2	83
Inventarier, verktyg och installationer	10	10
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	5	20

Not 2 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter	8 430 568	7 953 366
Hysesintäkter	338 110	336 350
Avgift andrahandsuthyrning	19 450	21 734
Faktureringsavgifter	1 600	2 150
Bredband/TV/Telefoni	277 704	274 512
Summa	9 067 432	8 588 112

I årsavgiften ingår bl. a. värme, vatten och fastighetsel.

Not 3 Löpande underhåll och reparationer	2025	2024
Bostäder	141 254	701 964
Gemensamma utrymmen	134 937	172 657
Installationer	199 239	315 689
Huskropp	73 265	81 696
Utemiljö	21 095	48 094
Övrigt/samlingsfakturer	7 094	39 004
Summa	576 884	1 359 104

Enskilt största skadan är en vattenskada i en lägenhet. Annars är det många mindre åtgärder under 2025.

För 2024 under posten bostäder ligger ett flertal vattenskador som föreningen haft under året. Under noten driftskonstnader ligger en försäkringsersättning på ca 92 tkr för en av dessa.

Not 4	Planerat underhåll	2025	2024
	Installationer	58 252	302 709
	Hus kropp	4 542 840	690 903
	Utemiljö	–	10 661
	Gemensamma utrymmen	59 265	–
	Summa	4 660 357	1 004 273

Delvis byte av tak är den största åtgärden under 2025, totalt 3 929 tkr. I övrigt har bl. a. bastun renoverats, arbeten med ventilation inkl en del OVK:er utförts och renovering av balkonger.

Not 5	Driftkostnader	2025	2024
	Fastighetsskötsel	352 243	274 457
	Snöröjning, sandning	11 966	15 715
	Städning	489 156	407 796
	Städdagar	1 123	6 906
	Hiss, besiktning och serviceavtal	54 233	48 374
	El	172 311	148 146
	Fjärrvärme	1 922 618	1 847 428
	Vatten och avlopp	530 003	484 433
	Avfallshantering	165 417	227 710
	Fastighetsförsäkring	196 020	185 574
	Kabel-tv	279 812	276 440
	Vicevärd entreprenad	261 205	212 678
	Hyra entrémattor	80 404	79 130
	Radonmätning	55 800	8 983
	Övriga serviceavtal	16 413	–
	Försäkringsersättningar	–	-92 234
	Summa	4 588 724	4 131 536

Föreningen har fått en försäkringsersättning på 92 234 kr under 2024. Totala driftskostnaden för 2024 är 4 223 770 kr.

Not 6	Övriga rörelsekostnader	2025	2024
	Förbrukningsinventarier/material	33 356	30 006
	Hemsida, bredband	5 541	5 354
	Föreningsstämma, möten, gemensamma aktiviteter	9 154	11 170
	Ekonomisk förvaltning	180 376	173 875
	Revision	31 750	32 588
	Övriga administrativa kostnader	17 471	14 836
	Föreningsavgifter	8 980	8 980
	Övriga externa tjänster	65 653	182 128
	Summa	352 281	458 937

Not 7	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	2025	2024
	Fastighetsskatt	13 400	13 690
	Fastighetsavgift	225 844	213 530
	Summa	239 244	227 220

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2025	2024
	Styrelsearvode	117 600	110 260
	Sociala avgifter	33 000	26 944
	Bilersättning	–	185
	Summa	150 600	137 389

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	64 822 687	64 822 687
	Utgående anskaffningsvärden	64 822 687	64 822 687
	Ingående avskrivningar	-24 268 378	-23 492 378
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-776 000	-776 000
	Utgående avskrivningar	-25 044 378	-24 268 378
	Redovisat värde	39 778 309	40 554 309

60 000 kr av anskaffningsvärdet är mark som inte är föremål för avskrivning.

Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	780 129	780 129
	Utgående anskaffningsvärden	780 129	780 129
	Ingående avskrivningar	-737 746	-706 983
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-30 763	-30 763
	Utgående avskrivningar	-768 509	-737 746
	Redovisat värde	11 620	42 383

Avser lås i portar & grindar, cirkulationspump i värmesystem, gångbryggor på tak samt radonsugar.

Not 11	Förbättringsutgifter på annans fastighet	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 636 436	1 636 436
	Utgående anskaffningsvärden	1 636 436	1 636 436
	Ingående avskrivningar	-954 047	-901 555
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-52 492	-52 492
	Utgående avskrivningar	-1 006 539	-954 047
	Redovisat värde	629 897	682 389

Pågående avskrivning gäller takfönster.

Not 12	Skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
	SEB, villkorsändras 2027-09-28, ränta 2,59%	3 036 091	3 136 091
	SEB, villkorsändras 2027-11-28, ränta 2,60%	13 774 256	13 874 256
	SEB, villkorsändras 2028-10-28, ränta 2,71%	14 507 129	14 607 129
	SEB, villkorsändras 2026-10-28, ränta 2,55%	11 220 000	11 460 000
	SEB, villkorsändras 2026-05-28, ränta 2,34%	3 925 000	–
	Avgår kortfristig del	-15 445 000	-3 576 091
	Summa	31 017 476	39 501 385

I enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17,5 måste numera lån som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut redovisas som kortfristig. Även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer ersättas med ett eller flera lån.

Föreningens löpande amortering är för närvarande 540 000 kr per år.

Not 13	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	58 989 000	58 989 000
	Summa ställda säkerheter	58 989 000	58 989 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna höjdes med 5,5% från och med 2026-01-01.

UNDERSKRIFTER

Uppsala 27/4 - 2026



Erik Heed



Staffan Blom



Marie Ahlin



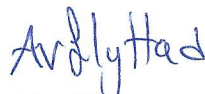
Kristina Mjöfors



Mikael Dahlén



Tomas Alm



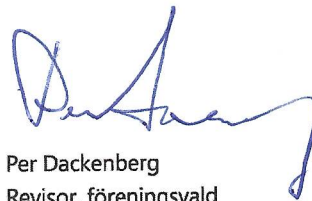
Mats Olhans

Vår revisionsberättelse har lämnats 27 / 4 - 2026

Revisorshuset i Uppsala AB



Mats Johansson
Huvudansvarig auktoriserad revisor



Per Dackenberg
Revisor, föreningsvald

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tripolis

Org.nr 717600-8063

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tripolis för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 våra 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, förfalskning, 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tripolis för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

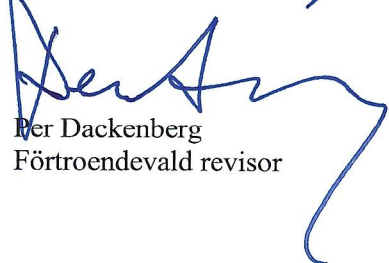
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 2026-04- 29



Mats Johansson
Auktoriserad revisor

Uppsala den 2026-04- 29



Per Dackenberg
Förtroendevald revisor

