

2025

## ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening  
405 Törnrosen i Uppsala





# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 405 Törnrosen i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 769620-6544 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

## Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-13.

## Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fålhagen 7:22	2011-05-31	1968

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
104	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 524
1	lägenheter (hyresrätt)	21
1	lokal för eget bruk (styrelserum)	42
13	p-platser	0
5	p-platser (Parkia)	0
10	förråd	0
<b>Totalt 134 objekt</b>		<b>2 587</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 98 st 1 rok, 5 st 2 rok, 2 st 3 rok.

## Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Uppsala Fålhagen GA:8	G:A		5 / 9	Gång-och cykelväg, Gemensam gård med sophus och staket

### Totalt 1 objekt

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Linnéa Ryd	Ordförande
Lars Forsmarker	Ledamot
Zofie Gidén	Ledamot
Artavan Youssefi	Ledamot
Mattias Lindgren	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Linnéa Ryd, Lars Forsmarker och Zofie Gidén.

Under året har ledamoten Rebecka Kärras avgått.

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

Firman tecknas två i förening av Linnéa Ryd, Zofie Gidén och Artavan Youssefi.

Revisorer har varit Eva Hallström, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Posten valberedning har varit vakant under året.

### **I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:**

Fastighetsskötsel, HSB Boservice i Uppland AB

Entreprenadstäd, Nox AB

Hisservice, Kone AB

Företagsmattor, Företagsmattor i Uppsala

Brandskydd, Brandsäkra Norden AB

Ventilation, HSB Boservice i Uppland AB

Förvaltning, HSB Uppsala

Ekonomisk förvaltning, HSB Uppsala

Nyckelhantering, Certego AB

Föreningen har ett övernattningsrum som medlemmar kan hyra.

## **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 943 703 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 14 689 069 kr.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 5% fr.o.m. 2025-01-01, för att uppnå balans i ekonomin. Därutöver har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 7,5% fr.om. 2026-01-01.

- Under året har en lägenhet (nr 1004) sålts.
- Under året har föreningen amorterat 500 000 kr av föreningens lån.
- Kabel-TV är uppsagd med upphörande 2026-08-01.

### *Kassaflödesanalys*

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

### *Underhåll och investeringar*

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2025-10-31.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 997 274 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 198 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 48 110 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-31.

Föreningen har under året fortsatt att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvalta fastigheten och säkerställa ett tryggt och hållbart boende. Föreningen planerar inga större underhållsåtgärder under 2026, vilket ger möjlighet att fokusera på stabil ekonomi och långsiktig planering.

### **Genomförda underhållsåtgärder under 2025**

- Renovering av samtliga balkonger har slutförts.
- Isolering av nakna rörstråk i UC har genomförts.
- Korridoren in till UC har målats.
- Brytjärn på dörren mot hallen vid styrelserummet har bytts.
- Ett rum för avfallspåsar har iordningställt i den gamla städskrubben.

## Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 165 och under året har det tillkommit 24 och avgått 25 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 164.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	102	-140	-470	126	366
Skuldsättning, kr/kvm	14 030	14 533	13 690	13 824	14 015
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 624	14 775	13 915	14 052	14 246
Räntekänslighet, %	8	9	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	417	398	640	422	395
Årsavgifter, kr/kvm	1 876	1 706	1 458	1 458	1 486
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	95	89	91	89
Totala intäkter, kr/kvm	1 965	1 769	1 608	1 576	1 644
Nettoomsättning, tkr	5 083	4 529	4 041	4 078	4 252
Resultat efter finansiella poster, tkr	-944	-1 559	-2 512	-636	-47
Soliditet, %	57	56	58	59	59

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

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

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att föreningen har höga avskrivningar samt höga räntekostnader. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 673 166 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 102 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7,5% fr.o.m. 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	58 075 800	0	517 500	58 593 300
Upplåtelseavgifter, kr	4 357 500	0	298 500	4 656 000
Underhållsfond, kr	692 884	0	304 390	997 274
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>63 126 184</b>	<b>0</b>	<b>1 120 390</b>	<b>64 246 574</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-11 882 136	-1 558 840	-304 390	-13 745 366
Årets resultat, kr	-1 558 840	1 558 840	-943 703	-943 703
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-13 440 976</b>	<b>0</b>	<b>-1 248 093</b>	<b>-14 689 069</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>49 685 208</b>	<b>0</b>	<b>-127 703</b>	<b>49 557 505</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 197 000 kr samt ianspråktagande skett med 42 500 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut. Under året har en ny tolkning av stadgarna skett och när det enligt stadgarna är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden görs det innan stämman. Därför har det under 2025 gjorts ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden. Styrelsen har beslutat att reservera 198 000 kr till underhållsfonden och ianspråkta 48 110 kr ur underhållsfonden för 2025.

## Resultatdisposition

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

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

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-13 440 976
Årets resultat, kr	-943 703
Reservation till underhållsfond, kr	-395 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	90 610
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-14 689 069</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-14 689 069</b>
------------------------------------	--------------------

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 082 871	4 528 932
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	9 544
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>5 082 871</b>	<b>4 538 476</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 096 609	-3 061 694
Övriga externa kostnader	Not 5	-168 749	-266 518
Personalkostnader	Not 6	-154 550	-150 607
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 156 601	-1 156 601
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 576 509</b>	<b>-4 635 420</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>506 361</b>	<b>-96 944</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 072	21 531
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 451 136	-1 483 427
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 450 064</b>	<b>-1 461 896</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-943 703</b>	<b>-1 558 840</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-943 703</b>	<b>-1 558 840</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-943 703</b>	<b>-1 558 840</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	84 685 285	85 841 886
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>84 685 285</b>	<b>85 841 886</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>84 685 785</b>	<b>85 842 386</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		49 665	2 380
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 267 125	1 926 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	171 560	169 210
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 488 350</b>	<b>2 098 107</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 123 234	386 600
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>1 123 234</b>	<b>386 600</b>

<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>2 611 584</b>	<b>2 484 707</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>87 297 370</b>	<b>88 327 094</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	63 249 300	62 433 300
Fond för yttre underhåll	997 274	692 884
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>64 246 574</b>	<b>63 126 184</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-13 745 366	-11 882 136
Årets resultat	-943 703	-1 558 840
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-14 689 069</b>	<b>-13 440 976</b>

### Summa Eget kapital

**49 557 505 49 685 208**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	21 735 000	34 796 850
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>21 735 000</b>	<b>34 796 850</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 561 850	2 494 400
Leverantörsskulder		176 617	185 874
Skatteskulder		341 470	341 455
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	49 146	38 591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	875 781	784 716
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>16 004 864</b>	<b>3 845 036</b>

### Summa Skulder

**37 739 864 38 641 886**

### Summa Eget kapital och skulder

**87 297 370 88 327 094**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	506 361	-96 944
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 156 601	1 156 601
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 156 601</b>	<b>1 156 601</b>
Erhållen ränta	1 072	21 531
Erlagd ränta	-1 462 303	-1 461 564
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>201 731</b>	<b>-380 376</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	546 289	-260 740
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	103 545	-359 930
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>649 835</b>	<b>-620 670</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>851 566</b>	<b>-1 001 047</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-2 024 494
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-2 024 494</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	816 000	895 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-994 400	1 876 400
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-178 400</b>	<b>2 771 400</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>673 166</b>	<b>-254 140</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 708 960</b>	<b>1 963 101</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 382 126</b>	<b>1 708 960</b>

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

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

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

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

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

**Beskattning**

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

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

**Kassaflödesanalys**

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 183 071	3 796 217
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	194 575	238 086
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	356 558	357 786
	Hyror bostäder	56 844	115 488
	Hyror lokaler	31 630	31 139
	Hyror garage och parkeringsplatser	112 200	108 000
	Hyror förbrukningsbaserad	652	-195 372
	Hyror informationsöverföring	3 432	0
	Hyror övrigt	12 000	10 883
	Övriga primära intäkter	135 509	97 740
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>5 086 471</b>	<b>4 559 967</b>
	Hysesbortfall	-3 600	-31 035
	<i>Summa</i>	<b>-3 600</b>	<b>-31 035</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>5 082 871</b>	<b>4 528 932</b>

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	9 544
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>0</b>	<b>9 544</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-766 638	-753 666
	Snö och halk-bekämpning	-8 730	-17 150
	Reparationer	-291 216	-420 177
	Planerat underhåll	-48 110	-42 500
	Försäkringsskador	-117 600	0
	El	-275 116	-269 156
	Uppvärmning	-424 729	-421 136
	Vatten	-369 652	-331 245
	Sophämtning	-76 184	-124 311
	Fastighetsförsäkring	-60 930	-56 521
	Kabel-TV och bredband	-429 387	-445 142
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-168 590	-172 880
	Övriga driftkostnader	-59 728	-7 812
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 096 609</b>	<b>-3 061 694</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-6 989
	Administrationskostnader	-28 561	-19 928
	Extern revision	-24 700	-21 900
	Konsultkostnader	-45 000	-60 838
	Medlemsavgifter	-31 800	-31 800
	Föreningsverksamhet	-9 892	-9 625
	Övriga förvaltningskostnader	-28 796	-115 439
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-168 749</b>	<b>-266 518</b>

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-117 600	-114 600
	Sociala avgifter	-36 950	-36 007
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-154 550</b>	<b>-150 607</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-01-01</b> <b>2025-12-31</b>	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>
-------	--	--	--

*Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar*

Avskrivningar på byggnader	-1 156 601	-1 156 601
----------------------------	------------	------------

<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-1 156 601</b>	<b>-1 156 601</b>
--	-------------------	-------------------

Not 8	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2025-01-01</b> <b>2025-12-31</b>	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>
-------	---	--	--

*Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter*

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	597	1 128
-----------------------------------	-----	-------

Ränteintäkter placeringar	0	19 981
---------------------------	---	--------

Övriga ränteintäkter och liknande poster	475	422
--	-----	-----

<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>1 072</b>	<b>21 531</b>
---	--------------	---------------

Not 9	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2025-01-01</b> <b>2025-12-31</b>	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>
-------	---	--	--

*Räntekostnader och liknande resultatposter*

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 446 907	-1 436 514
--	------------	------------

Övriga räntekostnader	-4 229	-46 913
-----------------------	--------	---------

<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 451 136</b>	<b>-1 483 427</b>
---	-------------------	-------------------

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 199 155	64 978 465
	Ingående anskaffningsvärde mark	30 859 535	30 859 535
	Årets investeringar	0	2 220 690
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>98 058 690</b>	<b>98 058 690</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 216 804	-11 060 203
	Årets avskrivningar	-1 156 601	-1 156 601
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-13 373 405</b>	<b>-12 216 804</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>84 685 285</b>	<b>85 841 886</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	359 000	173 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>55 359 000</b>	<b>58 173 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	49 400 000	49 400 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>49 400 000</b>	<b>49 400 000</b>
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 258 892	1 322 360
	Övriga fordringar	8 233	604 157
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 267 125</b>	<b>1 926 517</b>

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

Förutbetald försäkring	51 348	50 660
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 212	118 550
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>171 560</b>	<b>169 210</b>

**Not 14 Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Handelsbanken	1 123 234	386 600
<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>1 123 234</b>	<b>386 600</b>

**Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,68%	2027-09-01	8 235 000	0
Stadshypotek	3,91%	2028-06-01	13 500 000	0
Stadshypotek	4,27%	2026-12-01	12 296 250	0
Stadshypotek	3,98%	2026-12-01	765 600	494 400
Stadshypotek	3,04%	2026-01-02	1 500 000	0
			<b>36 296 850</b>	<b>494 400</b>

Långfristig del	21 735 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	14 561 850
Kortfristig del	14 561 850
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	494 400
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	271 200
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,95%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld	14 477	6 823
Övriga kortfristiga skulder	34 669	31 768
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>49 146</b>	<b>38 591</b>

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	391 899	351 364
	Upplupna räntekostnader	79 468	90 635
	Övriga upplupna kostnader	404 414	342 717
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>875 781</b>	<b>784 716</b>

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-04-22.

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

Uppsala, datum enligt digital signering

Linnéa Ryd  
Lars Forsmarker  
Zofie Gidén  
Artavan Youssefi  
Mattias Lindgren

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Eva Hallström  
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen 405 Törnrosen i Uppsala, org.nr. 769620-6544

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen 405 Törnrosen i Uppsala 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 31 december 2025 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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, 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsföreningen 405 Törnrosen i Uppsala för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Hallström  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf 405 Törnrosen i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Linnéa Ryd**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 21:57:06



**Zofie Gidén**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 16:41:33



**Lars Forsmarker**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 14:09:53



**Artavan Youssefi**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 16:12:57



**Mattias Lindgren**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 09:59:30



**Eva Hallström**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 10:49:56



**Cornelia Gustafsson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 11:22:39



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf 405 Törnrosen i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Eva Hallström**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 10:53:05



**Cornelia Gustafsson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 11:21:39

