

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

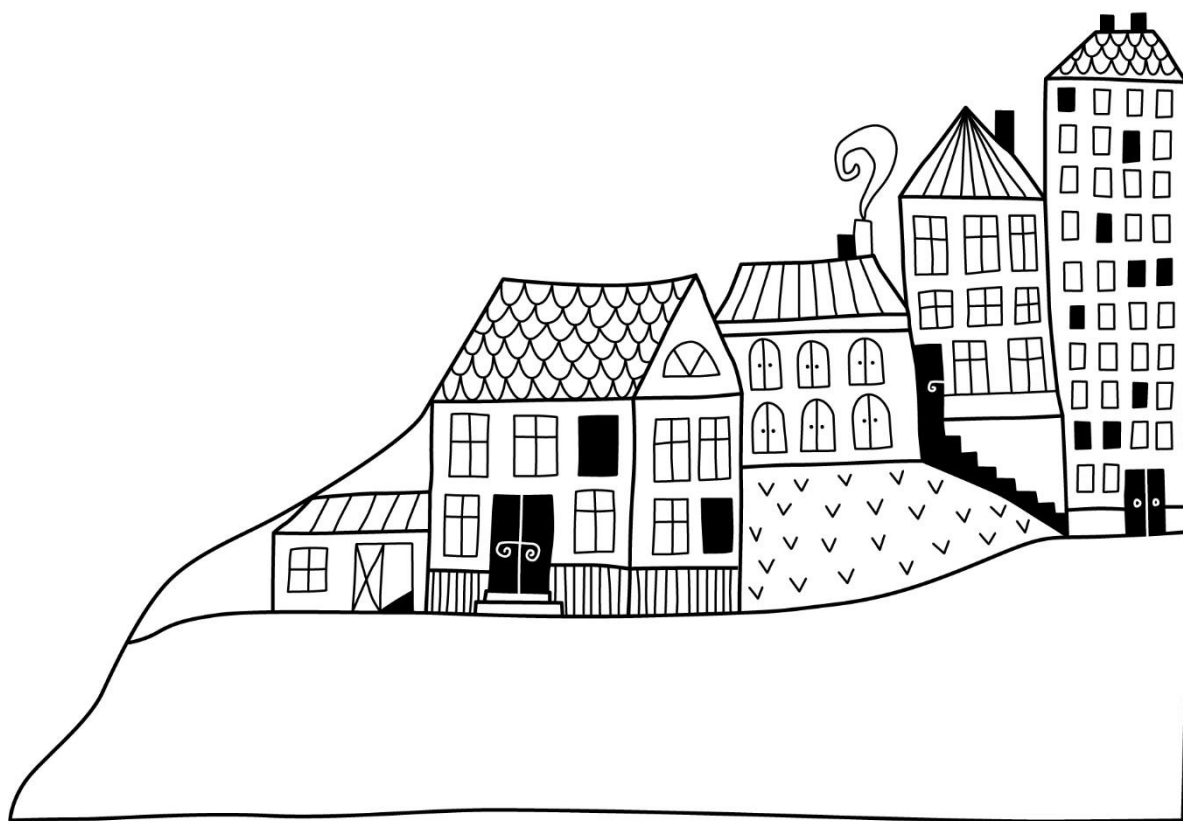
BRF Konstnären 1
Org nr: 769630-2855





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Konstnären 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-07-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-12-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-25. Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Uppsala Gränby 6:6 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 101 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2017. Fastighetens adress är Råbyvägen 55 A-H, 754 29 Uppsala. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	33
2 rum och kök	62
3 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1

Total tomtarea	2 264m ²
Total bostadsarea	4 566 m ²
Total lokalarea	203 m ²

Årets taxeringsvärde	133 224 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	136 759 000 kr



Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Svenska N'ergy AB, STC	203	2028-02-29

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 161 tkr och planerat underhåll för 96 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan upprättades 2020. Den innefattar dock kostnader som inte avser underhåll och någon genomsnittlig kostnad per år har därför inte kunnat beräknas. Information om rekommenderad avsättning till underhållsfond saknas i underhållsplanen. I övrigt är underhållsplanen aktuell.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Fasadrenovering/målning	2020
Tvättutrustning	2021
Passersystem	2021
Filterbyten (utförs årligen)	2022
Ventilationsrengöring och filterbyten	2023
Inköp torktumlare	2024

Årets utförda underhåll	Belopp (i kr)
Beskrivning	
Värmekablar runt takbrunnar	66 175
Filterbyten	29 672



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Mörner	Ordförande	2026
Rawan Hattab	Sekreterare	2026
Eva Peterson	Vice ordförande	2026
Haynoosh Shahi	Ledamot	2026
Anneli Wickman	Ledamot	2026
Kurt Peterson	Ledamot	2026
Mohammed El Harbiti	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Holmberg	Suppleant	2026
Therese Fältén	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristian Segerstedt, Borev Revision AB	Revisor	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 156 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 156 personer.

Föreningen höjde årsavgiften med 15% från 2025-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 198	4 685	4 423	4 171	4 085
Resultat efter finansiella poster	-903	-1 150	-851	-282	-678
Soliditet %	76	76	75	75	75
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	90	88	87	87	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 036	909	857	811	796
Energikostnad kr/kvm	269	242	187	192	212
Sparande kr/kvm	104	48	124	222	181
Skuldsättning kr/kvm	11 280	11 336	11 707	11 750	11 781
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	11 782	11 840	12 227	12 273	12 305
Räntekänslighet %	11,4	13,0	14,3	15,1	15,5

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Se not 2 för specifikation över vad som ingår i föreningens nettoomsättning.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive avgift för elförbrukning) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive avgift för elförbrukning).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive avgift för elförbrukning) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive avgift för elförbrukning) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme, fastighets- och hushållsel.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Under året har föreningen gjort ett negativt resultat om 903 tkr. I årets resultat ingår även avskrivningar på materiella anläggningstillgångar om -1 303 tkr. Avskrivningar är inte likviditetspåverkande. Årets resultat exklusive avskrivningar är positivt 400 tkr. Föreningen har under räkenskapsåret haft ca 13% högre räntekostnader i jämförelse mot föregående räkenskapsår. Detta har haft en negativ påverkan för föreningens kassaflöde samt sparande. Eftersom byggnaden endast är ca 9 år gammal finns på kort sikt inga större underhållsbehov, men detta exkluderar inte förberedelser inför framtida större underhållsbehov som föreningen kommer stå inför. För att föreningens skall kunna fortsätta finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden och förbättra sparandet för framtida underhåll, har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5% fr.o.m. 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	176 243 910	1 647 216	-4 927 097	-1 149 786
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 149 786	1 149 786
Reservering underhållsfond		410 277	-410 277	
Ianspråktagande av underhållsfond		-76 878	76 878	
Årets resultat				-902 855
Vid årets slut	176 243 910	1 980 615	-6 410 283	-902 855

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 410 283
Årets resultat	-902 855
Summa	-7 313 138

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	-410 277
Ianspråktagande av underhållsfonden	95 847
Att balansera i ny räkning i kr	-7 627 568

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 198 323	4 684 750
Övriga rörelseintäkter	Not 3	52 087	50 918
Summa rörelseintäkter		5 250 410	4 735 669
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 485 133	-2 319 039
Övriga externa kostnader	Not 5	-649 935	-750 846
Personalkostnader	Not 6	-118 249	-97 130
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 302 783	-1 302 783
Summa rörelsekostnader		-4 556 101	-4 469 799
Rörelseresultat		694 309	265 870
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	400	603
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 597 564	-1 416 258
Summa finansiella poster		-1 597 164	-1 415 655
Resultat efter finansiella poster		-902 855	-1 149 786
Årets resultat		-902 855	-1 149 786



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	223 750 548	225 017 662
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	175 372	211 040
Summa materiella anläggningstillgångar		223 925 920	225 228 703
Summa anläggningstillgångar		223 925 920	225 228 703
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		72 094	47 149
Övriga fordringar		3 878	473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	41 252	93 277
Summa kortfristiga fordringar		117 224	140 899
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 023 210	1 223 320
Summa kassa och bank		2 023 210	1 223 320
Summa omsättningstillgångar		2 140 434	1 364 220
Summa tillgångar		226 066 354	226 592 923



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	176 243 910	176 243 910
Fond för yttre underhåll	1 980 615	1 647 216
Summa bundet eget kapital	178 224 525	177 891 126
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-6 410 283	-4 927 097
Årets resultat	-902 855	-1 149 786
Summa fritt eget kapital	-7 313 138	-6 076 883
Summa eget kapital	170 911 388	171 814 243
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	26 969 965
Summa långfristiga skulder	26 969 965	13 904 364
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	26 826 145
Leverantörsskulder	142 892	132 955
Övriga skulder	Not 15	379 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	835 967
Summa kortfristiga skulder	28 185 001	40 874 316
Summa eget kapital och skulder	226 066 354	226 592 923



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	694 309	265 870
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 302 783	1 302 783
	1 997 092	1 568 653
Erhållen ränta	400	603
Erlagd ränta	-1 469 590	-1 417 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	527 902	152 010
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	23 675	152 233
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	514 665	-225 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 066 242	78 951
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-266 352	-1 766 352
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-266 352	-1 766 352
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	799 890	-1 687 401
Likvida medel vid årets början	1 223 320	2 910 721
Likvida medel vid årets slut	2 023 210	1 223 320



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Miljöhus	Linjär	25
Solceller	Linjär	25
IMD	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	4 518 009	3 934 659
Hyror, lokaler	437 904	470 040
Hyror, p-platser	12 000	12 000
Hyror, övriga	28 897	28 449
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 000	-12 000
Rabatter	-33 330	0
Elavgifter**	212 420	214 006
Debiterad fastighetsskatt-	34 423	37 596
Summa nettoomsättning	5 198 323	4 684 750

* I "Årsavgifter, bostäder" ingår värme, vatten, bredband, Telia kabel-TV, IP-telefoni.

** Elavgifter är en obligatorisk avgift till föreningen och ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	2 760	1 959
Övriga ersättningar	43 916	44 100
Övriga sidointäkter	5 421	4 876
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-17
Summa övriga rörelseintäkter	52 087	50 918

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-95 847	-76 878
Reparationer	-160 739	-172 165
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-34 240	-37 590
Försäkringspremier	-63 483	-86 836
Kabel- och digital-TV	-286 506	-286 245
Systematiskt brandskyddsarbete	-68 656	-31 179
Serviceavtal	-121 369	-187 749
Obligatoriska besiktningar	-61 401	-33 117
Bevakningskostnader	-8 219	-11 458
Övriga utgifter, köpta tjänster	-6 231	-942
Snö- och halkbekämpning	-31 765	-20 430
Förbrukningsinventarier	-18 420	-16 769
Vatten	-379 853	-341 818
Fastighetsel	-571 400	-539 544
Uppvärmning	-330 832	-272 587
Sophantering och återvinning	-121 693	-143 373
Förvaltningsarvode drift	-124 481	-60 359
Summa driftskostnader	-2 485 133	-2 319 039



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-509 515	-549 777
Lokalkostnader	0	-2 208
IT-kostnader	-2 662	-4 208
Arvode, yrkesrevisorer	-26 138	-25 283
Övriga försäljningskostnader	-33 715	-28 868
Övriga förvaltningskostnader	-9 105	-13 348
Kreditupplysningar	-4 135	-1 500
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 052	-19 769
Representation	-2 774	-2 344
Kontorsmateriel	-4 834	-1 158
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-51
Bankkostnader	-4 925	-5 471
Advokat och rättegångskostnader	-11 563	-44 035
Övriga externa kostnader	-23 518	-52 828
Summa övriga externa kostnader	-649 935	-750 846

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-88 200	-53 750
Sammanträdesarvoden	0	-25 000
Övriga personalkostnader	-750	0
Sociala kostnader	-29 299	-18 380
Summa personalkostnader	-118 249	-97 130

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 224 755	-1 224 755
Avskrivningar tillkommande utgifter	-42 360	-42 360
Avskrivning Installationer	-35 669	-35 669
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 302 783	-1 302 783

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	345	465
Övriga ränteintäkter	55	138
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	400	603

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 597 436	-1 414 308
Övriga räntekostnader	-128	0
Övriga finansiella kostnader	0	-1 950
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 597 564	-1 416 258

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	145 509 591	145 509 591
Mark	87 858 806	87 858 806
Solceller	1 059 001	1 059 001
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	234 427 398	234 427 398

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 247 748	-8 022 994
Solceller	-161 988	-119 628
	-9 409 736	-8 142 622

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 224 755	-1 224 755
Årets avskrivning solceller	-42 360	-42 360
	-1 267 115	-1 267 115

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-10 676 851	-9 409 736
--	--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	135 037 089	136 261 842
Mark	87 858 806	87 858 806
Solceller	854 653	897 013

Taxeringsvärden

Bostäder	129 800 000	133 000 000
Lokaler	3 424 000	3 759 000

Totalt taxeringsvärde

	133 224 000	136 759 000
<i>varav byggnader</i>	<i>110 010 000</i>	<i>111 296 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 214 000</i>	<i>25 463 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	356 688	356 688
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	356 688	356 688
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-145 648	-109 979
Årets avskrivningar	-145 648	-109 979
Installationer	-35 669	-35 669
Akkumulerade avskrivningar	-35 669	-35 669
Installationer	-181 316	-145 648
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-181 316	-145 648
Restvärde enligt plan vid årets slut	175 372	211 040

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 679	12 125
Förutbetalda driftkostnader	13 930	9 591
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	71 561
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 643	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 252	93 277

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	2 023 210	1 223 320
Summa kassa och bank	2 023 210	1 223 320



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	53 796 110	54 062 462
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-74 580	-35 516
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-26 751 565	-40 122 582
Långfristig skuld vid årets slut	26 969 965	13 904 364

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,75%	2028-05-17	13 929 245,00	0,00	39 064,00	13 890 181,00
SBAB	2,87%	2026-04-16	13 939 880,00	0,00	35 516,00	13 904 364,00
DANSKE BANK	3,55%	2026-06-30	13 003 457,00	0,00	156 256,00	12 847 201,00
DANSKE BANK	2,71%	2027-11-01	13 189 880,00	0,00	35 516,00	13 154 364,00
Summa			54 062 462,00	0,00	266 352,00	53 796 110,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 13 904 364 kr och Danske Bank lån om 12 847 201 kr som kortfristig skuld. Även nästa års amortering på långfristiga skulder redovisas som kortfristiga. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	360 287	0
Skuld för moms	19 711	26 374
Summa övriga skulder	379 997	26 374



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	27 712	18 380
Upplupna räntekostnader	144 550	16 576
Upplupna driftskostnader	14 054	20 489
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 632
Upplupna elkostnader	62 843	66 044
Upplupna vattenavgifter	0	29 018
Upplupna värmekostnader	36 891	40 474
Upplupna revisionsarvoden	22 500	22 500
Upplupna styrelsearvoden	81 000	78 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	375	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	446 042	260 026
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	835 967	556 888

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	56 825 000	56 825 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser.

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan verksamhetsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-09

Uppsala, datum enligt elektronisk underskrift

Johan Mörner

Rawan Hattab

Eva Peterson

Kurt Peterson

Haynoosh Shahi

Mohammed El Harbiti

Anneli Wickman

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kristian Segerstedt
Revisor
Borev Revision AB



BRF Konstnären

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Konstnären i samarbete med
Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verification

Document ID 09222115557572767160

Document

Konstnären 1 - ÅR 2025 - v2
Main document
21 pages
Initiated on 2026-03-16 14:18:24 CET (+0100) by Dastan Naghibi (DN)
Finalised on 2026-04-01 14:19:29 CEST (+0200)

Initiator

Dastan Naghibi (DN)
Riksbyggen

Signatories

Johan Mörner (JM)



The name returned by Swedish BankID was "JOHAN MÖRNER"
Signed 2026-03-20 14:32:24 CET (+0100)

Rawan Hattab (RH)



The name returned by Swedish BankID was "Rawan Abdallah Hattab"
Signed 2026-03-20 14:42:19 CET (+0100)

Eva Peterson (EP)



The name returned by Swedish BankID was "ANNA EVA ELISABETH PETERSON"
Signed 2026-03-16 19:00:28 CET (+0100)

Kurt Peterson (KP)



The name returned by Swedish BankID was "KURT PETERSON"
Signed 2026-03-18 09:10:39 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557572767160

Haynoosh Shahi (HS)



The name returned by Swedish BankID was "HAYNOOSH SHAHI"

Signed 2026-03-31 18:40:20 CEST (+0200)

Mohammed El Harbiti (MEH)



The name returned by Swedish BankID was "MOHAMMED EL HARBITI"

Signed 2026-03-20 14:41:14 CET (+0100)

Anneli Wickman (AW)



The name returned by Swedish BankID was "Anneli Maria Aqvilina Wickman"

Signed 2026-03-18 09:18:56 CET (+0100)

Kristian Segerstedt (KS)



The name returned by Swedish BankID was "Kristian Lars Segerstedt"

Signed 2026-04-01 14:19:29 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Konstnären 1, org.nr 769630-2855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Konstnären 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 31 december 2025 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.

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 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.

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 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 mina uttalanden. Risker 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.

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 Bostadsrättsföreningen Konstnären 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 14:18

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 01.04.2026 14:16

DOCUMENT ID:

H1e8jnYqiZg

ENVELOPE ID:

BJNinKqsbx-H1e8jnYqiZg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025, Brf Konstnären 1.pdf

2 pages

SHA-512:

6931ce6e1de27c7dd9a86ce4426559652659010529c5c
013571f17c3fb79f45d68ea93c92bbce723182bad42c3c
263a2362b23b0e083be19ef9e02ac5152a811

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	Signed	01.04.2026 14:18	eID	Swedish BankID
	Authenticated	01.04.2026 14:17	Low	IP: 94.234.75.204

* 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