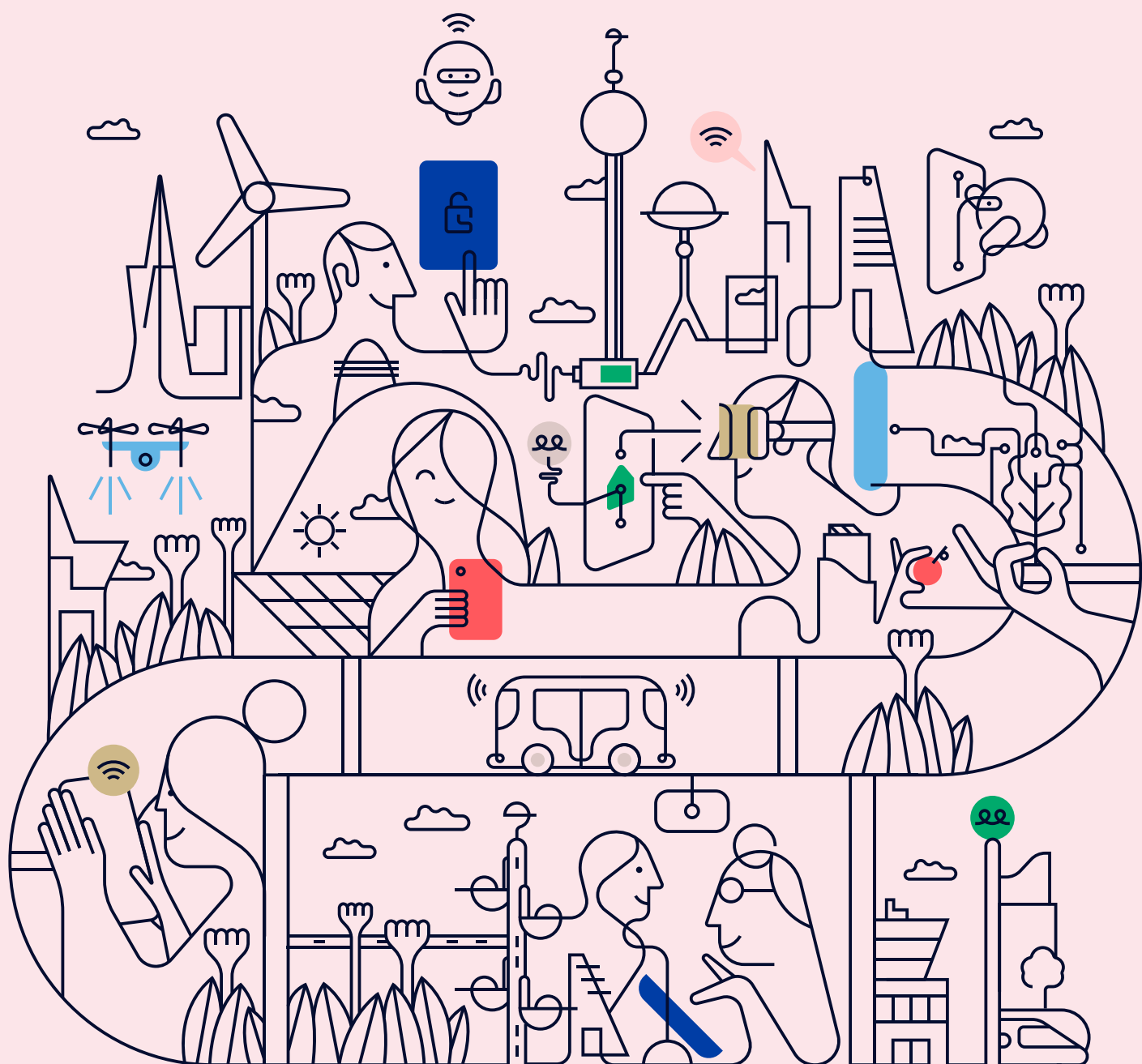




Välkommen till årsredovisningen för Brf Sysslomansgatan 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-06-27 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen ingår i den frivilliga momssystemet för lokaler samt redovisar moms för individuell mätning av el.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fjärdingen 10:6	1964	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

Byggnadsår och ytor

Föreningen äger fastigheten Fjärdingen 10:6 med gatuadressen Sysslomansgatan 7 i Uppsala Kommun.

Fastigheten är uppförd 1964, men har värdeår 2011. Fastigheten består av ett flerbostadshus i fyra våningar.

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

1 rum med kokskåp/kök	51 st	1 431 kvm
Total bostadsarea uppgår till		1 431 kvm
Total lokalarea uppgår till		751 kvm
Total yta		2 182 kvm
Total tomtarea uppgår till		745 kvm

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Styrelsens sammansättning

Charlotta Nicander	Styrelseledamot
Bianca Tunell	Styrelseledamot
Ella Falksveden	Styrelseledamot
Emmy Dahlbäck	Styrelsesuppleant
Julian Ryott	Styrelseledamot
Mikael Nicander	Ordförande

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Kristian Segerstedt	Revisorssuppleant	Borev revision AB
Tomas Ericson	Auktoriserad revisor	Borev revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

- 2011** ● Byggnation av 51 st lägenheter
- 2013** ● Uppgradering av befintligt brandlarm
- 2015** ● Ny fotocellsridå har installerats i hissen.
- 2018** ● Installation av individuell elmätning
- 2022** ● Nydragning av utvändiga vatten- och avloppsledningar
Byte befintlig porttelefoni
- 2023** ● Underhåll balkonger
Takmålning
- 2025** ● Nya ledning för tappvatten källaren

Avtal med leverantörer

Återvinning övrigt	Ragn-Sells
Bundet elavtal t.o.m 2027-12-31	Bodens energi
Ekonomiska förvaltning och lägenhetsförteckning	Mediator
Elnät	Vattenfall
Entrémattor, under vintern	Elis Textil Service
Fastighetsskötsel och trappstäd	Sweax
Fjärrvärme	Vattenfall
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta
Hisservice	Uppsala lyftservice
Hushållsavfall; rest- och matavfall	Uppsala Vatten
Mätinsamling individuell el	Infometric
Service brandlarmanläggning	Siemens
Service kylanläggning i Uppsala bokhandel	Edekyl & Värme
Service ventilationsanläggning	BT ventilation

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 har ett lån omförhandlats och ett nytt lån har tagits upp i samband med renovering av tappvattnet i källaren. Trots det nya lånet har föreningens räntekostnad sjunkit under 2025 jämfört med budget för 2025.

Föreningens lånebild beskrivs i detalj i den ekonomiska redovisningen i denna årsredovisning. För flertalet lån som förfaller 2026 finns en förhoppning om att omsätta dessa till en lägre ränta men det beror självklart på hur de geopolitiska faktorerna utvecklas.

Föreningen har under 2025 erhållit 277 tsek i återförd moms då beräkningsunderlaget för avdragsgill ingående moms har ändrats retroaktivt.

Föreningen har fokus på kassaflöde, en underhållsplan i balans, och en förhoppning om sänkta räntekostnader under 2026 och 2027, därav lämnas avgiften till föreningen oförändrad under 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 108 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 105 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 614 417	3 561 474	3 366 676	2 792 970
Resultat efter fin. poster	-32 270	-603 290	-881 887	-25 328
Soliditet (%)	72	72	72	72
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 454	1 467	1 383	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	52,6	56,58	58,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	18 501	18 431	18 711	18 990
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 133	12 088	12 271	-
Sparande / kvm totalyta, kr	285	281	366	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	106	85	75	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	152	154	141	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	94	94	73	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	351	333	288	-
Räntekänslighet (%)	12,91	12,56	13,5	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för året som förväntat då årsavgifterna inte tas ut för att täcka hela avskrivningen för byggnaden.

Styrelsen arbetar effektivt för att långsiktigt hålla en stabil ekonomi med fokus på kassaflöde som har utrymme för amorteringsplanen av föreningens lån. Mindre framtida underhåll kommer att finansieras med egna sparade medel. Styrelsen bedömer att årets underskott inte bör påverka föreningens framtida möjlighet att ta upp nya lån vid större investeringar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	72 635 000	-	-	72 635 000
Upplåtelseavgifter	190 000	-	-	190 000
Fond, yttre underhåll	1 167 969	-109 188	127 400	1 186 181
Balanserat resultat	-4 397 405	-494 102	-127 400	-5 018 906
Årets resultat	-603 290	603 290	-32 270	-32 270
Eget kapital	68 992 275	0	-32 270	68 960 004

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 891 506
Årets resultat	-32 270
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-127 400
Totalt	-5 051 177

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-5 051 177

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 614 417	3 561 474
Övriga rörelseintäkter	3	284 863	149 881
Summa rörelseintäkter		3 899 280	3 711 355
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 757 757	-2 026 914
Övriga externa kostnader	9	-160 972	-401 678
Personalkostnader	10	-75 772	-83 184
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-863 246	-858 660
Övriga rörelsekostnader		-67 867	0
Summa rörelsekostnader		-2 925 614	-3 370 435
RÖRELSERESULTAT		973 666	340 919
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 766	17 315
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 010 702	-961 524
Summa finansiella poster		-1 005 936	-944 209
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-32 270	-603 290
ÅRETS RESULTAT		-32 270	-603 290

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	94 443 366	94 737 269
Maskiner och inventarier	13	98 582	127 118
Summa materiella anläggningstillgångar		94 541 948	94 864 387
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		94 541 948	94 864 387
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 632	41 917
Övriga fordringar	14	1 166 550	670 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	91 722	109 742
Summa kortfristiga fordringar		1 266 904	822 124
Kassa och bank			
Kassa och bank		441 334	839 640
Summa kassa och bank		441 334	839 640
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 708 238	1 661 764
SUMMA TILLGÅNGAR		96 250 186	96 526 151

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 825 000	72 825 000
Fond för yttre underhåll		1 186 181	1 167 969
Summa bundet eget kapital		74 011 181	73 992 969
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 018 906	-4 397 405
Årets resultat		-32 270	-603 290
Summa ansamlad förlust		-5 051 177	-5 000 694
SUMMA EGET KAPITAL		68 960 004	68 992 275
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 200 000	18 475 000
Summa långfristiga skulder		10 200 000	18 475 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 275 000	7 900 000
Leverantörsskulder		142 700	492 258
Skatteskulder		6 305	3 921
Övriga kortfristiga skulder		4 857	40 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	661 320	622 269
Summa kortfristiga skulder		17 090 182	9 058 877
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 250 186	96 526 151

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	973 666	340 919
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	863 246	858 660
	1 836 912	1 199 579
Erhållen ränta	4 766	17 315
Erlagd ränta	-1 015 427	-934 686
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	826 251	282 208
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-91 057	1 954
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-338 970	286 947
Kassaflöde från den löpande verksamheten	396 224	571 109
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-540 807	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-540 807	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	0
Amortering av lån	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	100 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-44 583	171 109
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 358 584	1 187 475
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 314 001	1 358 584

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sysslomansgatan 7 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,00 - 6,67 %
Stomme och grund	0,50 %
Fasader	2,50 %
Yttertak	2,50 %
Balkonger	2,50 %
Fönster	2,00 %
Dörrar & portar	2,00 %
Hissar	2,00 - 4,00 %
Ventilation	2,00 - 20,00 %
El	2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Styr & övervakning	4,00 - 6,67 %
Installationer	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 783 740	1 783 740
Hysesintäkter lokaler, moms	1 362 931	1 314 612
Deb. fastighetsskatt, moms	134 568	132 624
Bredband	159 120	159 120
El	0	792
El, moms	87 351	105 252
Elintäkter fasta	50 796	50 796
Påminnelseavgift	360	900
Dröjsmålsränta	201	254
Administrativ avgift	1 078	0
Andrahandsuthyrning	34 279	13 384
Öres- och kronutjämnning	-7	0
Summa	3 614 417	3 561 474

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	7 713	0
Försäkringsersättning	0	149 881
Återvunnen moms	277 150	0
Summa	284 863	149 881

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	142 034	123 695
Fastighetsskötsel utöver avtal	21 840	27 402
Larm och bevakning	14 967	14 123
Besiktningar	0	15 545
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	48 503	65 788
Snöröjning/sandning	11 452	5 554
Serviceavtal	47 194	45 792
Hissar	29 701	34 388
Summa	315 692	332 288

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	50 280	119 164
Dörrar och lås/porttele	3 438	0
kostnader pga fett i stam	19 970	37 536
Ventilation	21 012	29 667
Vattenskada	36 726	43 018
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 060
Summa	131 425	232 445

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	125 636
Summa	0	125 636

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	230 338	186 411
Uppvärmning	330 665	335 657
Vatten	204 352	205 410
Sophämtning/renhållning	124 882	198 656
Summa	890 238	926 134

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	35 200	36 465
Kabel-TV	163 058	157 776
Fastighetsskatt	222 144	216 170
Summa	420 402	410 411

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 532	4 056
Tele- och datakommunikation	9 076	7 284
Juridiska åtgärder	0	231 594
Revisionsarvoden extern revisor	15 962	20 207
Förvaltningsarvode enl avtal	81 536	75 757
Pantsättningskostnad	812	0
Administration	43 565	62 779
Konsultkostnader	5 488	0
Summa	160 972	401 678

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	57 716	63 300
Arbetsgivaravgifter	18 056	19 884
Summa	75 772	83 184

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 010 701	960 492
Dröjsmålsränta	1	1 032
Summa	1 010 702	961 524

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	103 759 103	103 759 103
Årets inköp	540 807	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	104 299 910	103 759 103
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 021 834	-8 191 710
Årets avskrivning	-834 710	-830 124
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 856 544	-9 021 834
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	94 443 366	94 737 269
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 442 000</i>	<i>23 442 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde mark	20 822 000	24 304 000
Summa	68 822 000	70 304 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	285 374	285 374
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	285 374	285 374
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-158 256	-129 720
Årets avskrivning	-28 536	-28 536
Utgående ackumulerad avskrivning	-186 792	-158 256
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	98 582	127 118

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	293 883	903
Övriga kortfristiga fordringar	0	150 619
Transaktionskonto	450 637	516 916
Borgo räntekonto	422 030	2 028
Summa	1 166 550	670 465

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	10 617	44 528
Förutbet fast skötsel	10 395	10 307
Förutbet försäkr premier	14 827	14 445
Förutbet kabel-TV	14 111	40 462
Förutbet bredband	26 351	0
Upplupna intäkter	15 421	0
Summa	91 722	109 742

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-08-26	2,43 %	7 500 000	7 500 000
Nordea	2026-10-21	4,55 %	4 037 500	4 137 500
Nordea	2026-10-21	4,50 %	4 037 500	4 137 500
Nordea	2027-10-20	4,39 %	4 037 500	4 137 500
Nordea	2028-10-18	3,03 %	6 362 500	6 462 500
Nordea	2026-05-29	2,35 %	500 000	-
Summa			26 475 000	26 375 000
Varav kortfristig del			16 275 000	7 900 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 475 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	956	32 913
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	632	0
Uppl kostn el	24 924	20 507
Uppl kostnad Värme	42 303	44 423
Uppl kostn räntor	132 264	136 989
Uppl kostnad arvoden	58 800	58 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 400	18 380
Förutbet hyror/avgifter	296 274	291 057
Övriga uppl kostn och förutb int	86 767	19 500
Summa	661 320	622 269

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	30 000 000	30 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Uppsala

Bianca Tunell
Styrelseledamot

Charlotta Nicander
Styrelseledamot

Ella Falksveden
Styrelseledamot

Julian Ryott
Styrelseledamot

Mikael Nicander
Ordförande

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

Borev revision AB
Kristian Segerstedt
Revisorssuppleant



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 17:38

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.04.2026 08:30

DOCUMENT ID:

S1LYtqE6Zg

ENVELOPE ID:

SyHYY9V6Zx-S1LYtqE6Zg

DOCUMENT NAME:

Brf Sysslomansgatan 7, 769622-2418 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

31f8567be6d61db7b5b8e94404905852fff0e457b5ac04f3a5f547d71e8ae2653f8eaf51bdbd08484b6acd9c846b8eb46fd0685f8d7d763772440e1a2c877510

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Charlotta Elisabeth Nicander charlotta@nicander.info	 Signed Authenticated	21.04.2026 09:45 21.04.2026 09:32	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.63.7
2. Mikael Ulf Robert Nicander mikael@nicander.info	 Signed Authenticated	21.04.2026 10:08 21.04.2026 10:08	eID Low	Swedish BankID IP: 37.122.145.117
3. JULIAN RYOTT julian.ryott@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 12:16 21.04.2026 12:16	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.59.105
4. ELLA FALKSVEDEN ella.falksveden@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 15:36 22.04.2026 13:31	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.135.178
5. BIANCA TUNELL biancatunell@icloud.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 14:27 23.04.2026 14:26	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.6.162
6. Kristian Lars Segerstedt kristian.segerstedt@borev.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 17:38 24.04.2026 17:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.249

* 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

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sysslomansgatan 7, org.nr 769622-2418

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sysslomansgatan 7 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. 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.

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 Sysslomansgatan 7 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:

24.04.2026 17:38

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.04.2026 08:30

DOCUMENT ID:

ByLFF9Epbl

ENVELOPE ID:

rJHYFq4pZl-ByLFF9Epbl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025, Brf Sysslomansgatan 7.pdf
2 pages

SHA-512:

45975299612fde51ab717e74154b396b2f9be47bd0b10
9e3e87754195d65b1e6d9694f542e4b7091a3e35f735f3
51ed345a1848b54213fc484ecbdb742dfbb4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	Signed	24.04.2026 17:38	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	24.04.2026 17:34	Low	IP: 94.234.86.249

* 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