

Årsredovisning 2025

Brf Uppsalahus nr 27

716401-2895



Välkommen till årsredovisningen för Brf Uppsalahus nr 27

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 1984-04-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-04-09 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sävja 1:68, 1:69		Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1985.

Föreningen har 237 bostadsrätter om totalt 19 971 kvm. Byggnadernas totalyta är 21 817 kvm.

Styrelsens sammansättning

Isabelle Jeanneau	Ordförande
Alf Eriksson	Suppleant
Emma Heshmati Högrelius	Suppleant
Mona Ismail	Suppleant
Charlotte Gavestam	Styrelseledamot
Jonas Sandström	Styrelseledamot
Kjell Eriksson	Styrelseledamot
Lars Christoffer Nordling	Styrelseledamot
Thomas Kragh	Styrelseledamot
Torsten Åström	Styrelseledamot

Valberedning

Annelie Henriksson

Ann-Charlotte Alhbin

Firmateckning

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

Revisorer

Anders Dillmar	Revisorssuppleant	
Kjell Ivar Viberg	Internrevisor	
Tomas Ericson	Auktoriserad revisor	BOREV revision AB
-	Revisorssuppleant	Borev Revision AB ges mandat att utse

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-05. fyllnadsval ledamöter.

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.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Bytt garageportar, hälften
Målning alla små förrådshus och tvättstugehus
Takvård små förrådshus och tvättstugehus

Planerade underhåll

- 2026** ● Takrenovering
Resterande garageportar byts
Målning garage- /förrådslängor vb
Översyn ventilationsaggregat

Avtal med leverantörer

Bredband/Internet	Telenor
Deponering av föreningens arkivmaterial	Näringslivsarkivet i Uppsala
Ekonomisk förvaltning	NABO
Entremattor	Elis mattor
Kabel-TV	Tele 2
Leverans av laddstationer	Chargenode
Mark- och trädgårdsskötsel samt städning	Sommarro Fastighetstjänst
Parkeringsövervakning	Avarn
Serviceavtal hissar i höghus	Uppsala Lyftservice
Städning gemensamma utrymmen	Klara städ
Teknisk fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service
Ventilation/ värmesystem	Indoor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning avgifter 4%

Omförhandling av 3 lån

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Fastighetsägarna service, Teknisk förvaltning ingått avtal september 2025

Ny parkeringsleverantör, Avarn

Reviderat och signerat avtalet med Sommarro fastighetsservice. bla tagit bort delen med städning

Klara Städ, avtal för regelbunden städning trapphus och tvättstugehus

Nytecknat avtal med Telenor. Höjd hastighet, lägre pris fom 20260101

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 307 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 21. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	17 374 887	16 698 299	15 353 229	15 353 229
Resultat efter fin. poster	2 508 329	1 454 712	2 730 857	1 774 685
Soliditet (%)	22	20	18	14
Yttre fond	15 159 370	11 152 139	9 152 139	4 656 543
Taxeringsvärde	258 365 000	279 808 000	279 808 000	279 808 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	816	786	759	724
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,6	94,1	90,9	93,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 165	4 235	4 389	4 614
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 812	3 877	4 018	4 224
Sparande / kvm totalyta, kr	232	194	186	159
Elkostnad / kvm totalyta, kr	63	65	46	72
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	69	63	75	67
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	49	39	39
Energikostnad / kvm totalyta, kr	185	178	159	178
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,54	2,20	1,66	1,63
Räntekänslighet (%)	5,10	5,39	5,79	6,38

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	4 360 996	-	-	4 360 996
Fond, yttre underhåll	11 152 139	-	4 007 231	15 159 370
Balanserat resultat	4 365 797	1 454 712	-4 007 231	1 813 278
Årets resultat	1 454 712	-1 454 712	2 508 329	2 508 329
Eget kapital	21 333 644	0	2 508 329	23 841 973

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 813 278
Årets resultat	2 508 329
Totalt	4 321 607

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-866 308
Balanseras i ny räkning	5 187 915
	4 321 607

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	17 374 888	16 698 299
Övriga rörelseintäkter	3	44 390	-13 230
Summa rörelseintäkter		17 419 278	16 685 069
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-10 298 209	-10 693 180
Övriga externa kostnader	9	-592 232	-595 553
Personalkostnader	10	-295 595	-380 391
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 694 220	-1 694 220
Summa rörelsekostnader		-12 880 256	-13 363 345
RÖRELSERESULTAT		4 539 022	3 321 724
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		107 011	35 285
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 137 704	-1 902 297
Summa finansiella poster		-2 030 693	-1 867 012
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 508 329	1 454 712
ÅRETS RESULTAT		2 508 329	1 454 712

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	98 716 043	100 395 707
Markanläggningar	13	0	116 394
Maskiner och inventarier	14	101 838	0
Summa materiella anläggningstillgångar		98 817 881	100 512 101
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		98 817 881	100 512 101
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		131 299	94 080
Övriga fordringar	15	79 054	1 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	535 640	589 404
Summa kortfristiga fordringar		745 993	684 878
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 841 011	7 848 930
Summa kassa och bank		10 841 011	7 848 930
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 587 004	8 533 808
SUMMA TILLGÅNGAR		110 404 885	109 045 910

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 360 996	4 360 996
Fond för yttre underhåll		15 159 370	11 152 139
Summa bundet eget kapital		19 520 366	15 513 135
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 813 278	4 365 797
Årets resultat		2 508 329	1 454 712
Summa fritt eget kapital		4 321 607	5 820 509
SUMMA EGET KAPITAL		23 841 973	21 333 644
Avsättningar			
Avsättningar		228 239	228 239
Summa avsättningar		228 239	228 239
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	57 280 630	54 578 937
Övriga långfristiga skulder		2 000	500
Summa långfristiga skulder		57 282 630	54 579 437
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	25 893 425	30 001 325
Leverantörsskulder		934 806	502 973
Skatteskulder		0	151 675
Övriga kortfristiga skulder		113 071	131 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 110 741	2 116 756
Summa kortfristiga skulder		29 052 043	32 904 590
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 404 885	109 045 910

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 539 022	3 321 724
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 694 220	1 694 220
	6 233 242	5 015 944
Erhållen ränta	107 011	35 285
Erlagd ränta	-2 194 069	-1 879 466
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 146 184	3 171 763
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-61 115	195 332
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	311 718	-213 087
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 396 788	3 154 009
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 406 207	-3 077 176
Depositioner	1 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 404 707	-3 077 176
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 992 081	76 833
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 848 930	7 772 097
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 841 011	7 848 930

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Uppsalahus nr 27 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,16 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 3,33 %
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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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

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	15 830 348	15 270 372
Hysesintäkter, p-platser	953 661	963 176
Kabel-TV/Bredband	469 260	430 155
Övriga intäkter	125 370	35 552
Intäktsreduktion	-3 750	-956
Summa	17 374 888	16 698 299

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	2
Övriga intäkter	0	-13 543
Ersättn.fr.försäkr.bolag	35 960	0
Övriga rörelseintäkter	8 430	311
Summa	44 390	-13 230

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	1 051 704	883 034
Besiktning och service	245 044	239 715
Städning	205 983	14 800
Trädgårdsarbete	88 086	38 775
Övrigt	36 875	134 864
Snöskottning	33 063	62 313
Summa	1 660 755	1 373 501

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	97 911	525 969
Bostäder	2 575	1 948
Bostäder VVS	16 639	6 046
Tvättstuga	195 072	198 007
Soprum/miljöanläggning	963	3 628
Dörrar och lås/porttele	33 862	32 339
VA	74 432	129 292
Värme	82 327	0
Ventilation	467 123	607 933
El	32 129	36 267
Hissar	28 320	90 139
Tak	0	90 581
Fasader	28 963	20 976
Balkonger	0	1 500
Gård/markytor	6 903	8 125
Garage och p-platser	210 110	46 883
Försäkringsärende/vattenskada	345 581	9 453
Temp. rep und eller projekt	0	100 184
Summa	1 622 908	1 909 269

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övriga gemensamma utrymmen	0	946 336
Gård/markytor	0	139 038
Garage och p-platser	866 308	0
Summa	866 308	1 085 374

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	1 372 445	1 414 254
Uppvärmning	1 505 124	1 381 189
Vatten	1 164 654	1 077 608
Sophämtning	254 559	435 533
Summa	4 296 782	4 308 584

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	412 129	387 010
Självrisker	1 214	78 317
Kabel-TV	437 360	428 608
Bredband	516 640	556 253
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsskatt	482 238	564 390
Summa	1 851 456	2 016 453

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	30 783	34 855
Övriga förvaltningskostnader	185 832	220 527
Revisionsarvoden	39 675	27 163
Ekonomisk förvaltning	324 692	313 008
Konsultkostnader	11 250	0
Summa	592 232	595 553

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	194 129	290 188
Övriga arvoden	5 000	0
Löner, arbetare	37 700	9 603
Sociala avgifter	58 766	80 600
Summa	295 595	380 391

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 129 134	1 898 353
Övriga räntekostnader	8 570	3 944
Summa	2 137 704	1 902 297

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	133 594 298	133 594 298
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	133 594 298	133 594 298
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-33 198 591	-31 518 927
Årets avskrivning	-1 679 664	-1 679 664
Utgående ackumulerad avskrivning	-34 878 255	-33 198 591
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	98 716 043	100 395 707
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 755 673</i>	<i>7 755 673</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	185 378 000	196 600 000
Taxeringsvärde mark	72 987 000	83 208 000
Summa	258 365 000	279 808 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	145 506	145 506
Omklassificering	-145 506	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	145 506
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-29 112	-14 556
Omklassificering	29 112	-14 556
Utgående ackumulerad avskrivning	0	-29 112
Utgående restvärde enligt plan	0	116 394

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	893 557	893 557
Omklassificering	145 506	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 039 063	893 557
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-893 557	-893 557
Omklassificering	-29 112	0
Årets avskrivning	-14 556	
Utgående ackumulerad avskrivning	-937 225	-893 557
Utgående restvärde enligt plan	101 838	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 997	1 394
Skattefordringar	77 057	0
Summa	79 054	1 394

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 889	81 973
Fastighetsskötsel	80 000	80 945
Försäkringspremier	135 961	140 201
Kabel-TV	110 821	109 340
Bredband	70 388	94 528
Förvaltning	88 581	82 417
Summa	535 640	589 404

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2028-09-30	2,64 %	9 691 663	9 991 585
Swedbank	2026-09-25	2,18 %	13 781 525	13 781 525
Swedbank	2027-12-22	3,52 %	10 400 537	11 151 582
Stadshypotek	2026-09-30	2,37 %	10 348 500	10 348 500
Stadshypotek	2030-10-30	2,84 %	8 555 000	8 555 000
Swedbank	2027-03-25	3,54 %	9 365 888	9 415 888
Stadshypotek	2029-01-30	0,88 %	13 518 942	13 588 182
Stadshypotek	2027-06-01	2,85 %	7 512 000	7 748 000
Summa			83 174 055	84 580 262
Varav kortfristig del			25 893 425	30 001 325

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 74 357 055 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	164 968	193 873
Uppvärmning	147 401	136 665
Utgiftsräntor	287 289	343 654
Löner	0	24 612
Sociala avgifter	0	4 427
Förutbetalda avgifter/hyror	1 444 183	1 388 525
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 900	0
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Summa	2 110 741	2 116 756

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	107 814 000	107 814 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning avgifter 4%, fom 260101 Förstudie fönster och stamreovering Förstudie takunderhåll

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-14.

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

Uppsala

Isabelle Jeanneau
Ordförande

Charlotte Gavestam
Styrelseledamot

Jonas Sandström
Styrelseledamot

Kjell Eriksson
Styrelseledamot

Lars Christoffer Nordling
Styrelseledamot

Thomas Kragh
Styrelseledamot

Torsten Åström
Styrelseledamot

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

BOREV revision AB
Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Kjell Ivar Viberg
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 19:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.05.2026 08:55

DOCUMENT ID:

r1eUwmHEkfg

ENVELOPE ID:

Hy8wXr4kMg-r1eUwmHEkfg

DOCUMENT NAME:

Brf Uppsalahus nr 27, 716401-2895 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

e8fff0aef2664bd5966ffc4cf4622fe01a2d03a3febcd824f45275dd8ca61b6bd2a2994bbf7971c94f9dee29187b017e1a7dd3a8f481524be2956a04627baad

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. John Torsten Åström torsten.astrom57@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 09:06 15.05.2026 08:56	eID Low	Swedish BankID IP: 176.70.144.154
2. EVA MARIA CHARLOTTE GAVESTAM charlotte.gavestam@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 09:43 15.05.2026 09:34	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.53.208
3. THOMAS KRAGH thomas.kragh@math.uu.se	 Signed Authenticated	15.05.2026 10:00 15.05.2026 09:22	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.247.71
4. Lars Christoffer Nordling christoffer.nordling@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 10:22 15.05.2026 10:22	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.245.183
5. Isabelle Anne-Marie Sophie Jeanneau styrelse.uppsalahus27@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 20:43 15.05.2026 20:30	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.180.119
6. HANS JONAS SANDSTRÖM sandstormdesign@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2026 09:50 16.05.2026 09:46	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.247.1
7. KJELL ÅKE ERIKSSON erikssonkjell1@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2026 23:46 16.05.2026 23:44	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.243.109
8. KJELL IVAR VIBERG kjell.viberg8@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 10:35 17.05.2026 16:50	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.246.133

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
9. Tomas Ericson	 Signed	18.05.2026 19:12	eID	Swedish BankID
revision@borev.se	Authenticated	18.05.2026 19:11	Low	IP: 78.72.116.248

* 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 Uppsalahus Nr 27, org.nr 716401-2895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Uppsalahus Nr 27 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Uppsalahus Nr 27 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2024 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2025 i enlighet med 6 kap 23 §, lag om ekonomiska föreningar.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kjell Ivar Viberg
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 19:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.05.2026 08:55

DOCUMENT ID:

ByvDQB4Jzl

ENVELOPE ID:

Sk8vmB4yGe-ByvDQB4Jzl

DOCUMENT NAME:

Brf Uppsalahus nr 27 - Revisionsberättelse 2025 - för digital sign.pdf

2 pages

SHA-512:

d871f00a35fcff8f40b4e9fe723ced96f17a8de916fd8e6c593d3c9809a12605cef4cad7722e158e4961b6be52b052f064ac7a672e8fd382be814fb6b0af95f1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KJELL IVAR VIBERG	Signed	17.05.2026 12:56	eID	Swedish BankID
kjell.viberg8@hotmail.com	Authenticated	17.05.2026 12:26	Low	IP: 92.34.246.133
2. Tomas Ericson	Signed	18.05.2026 19:13	eID	Swedish BankID
revision@borev.se	Authenticated	18.05.2026 19:12	Low	IP: 78.72.116.248

* 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