

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

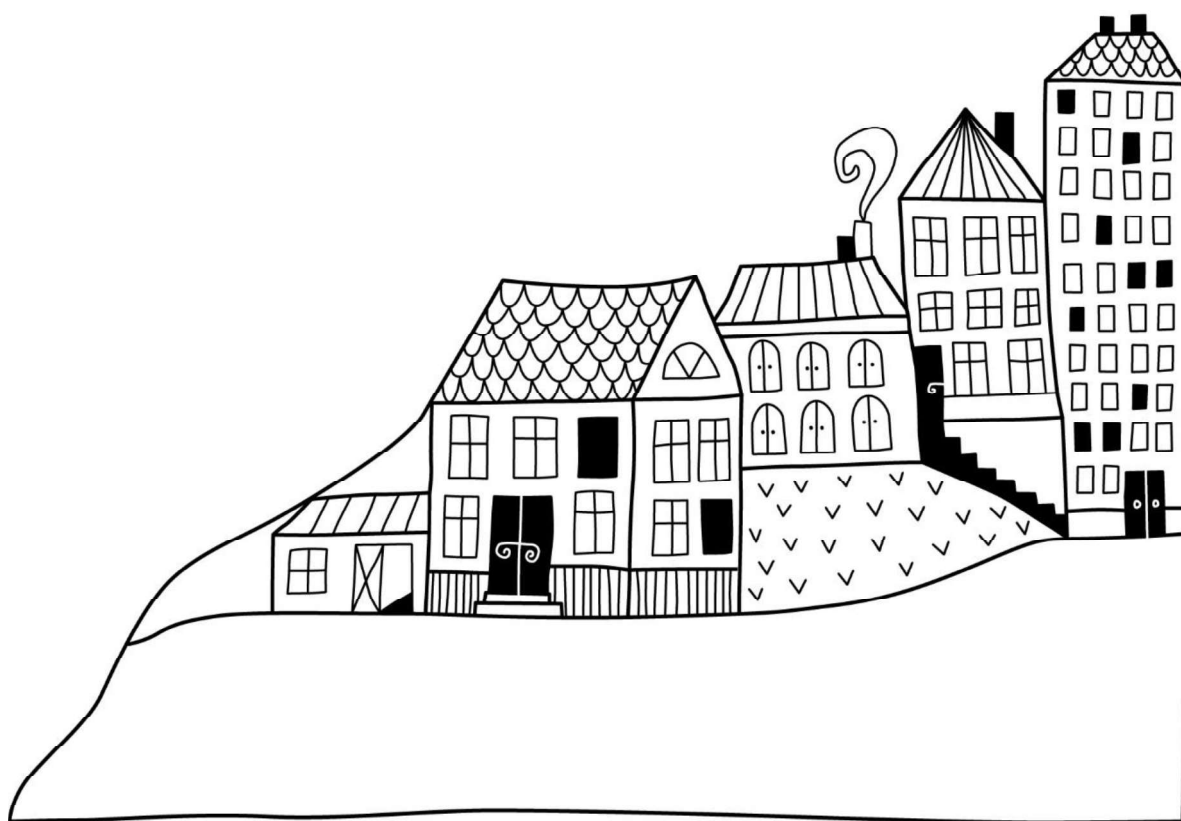
Brf Sexan i Uppsala
Org nr: 717600-4856





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sexan i Uppsala får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
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 1939-05-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1943-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2025-04-01.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 994 m², vilket motsvarar 80 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kungsängen 3:4 och Kungsängen 3:5 i Uppsala Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 65 lägenheter samt 20 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1939. Fastigheternas adress är Kungsängsgatan 21-23 och Vretgränd 4-10 i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Gjensidige

I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	31
2 rum och kök	20
3 rum och kök	10
4 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	10

Bostäder bostadsrätt	3 661 m ²
Lokaler bostadsrätt	375 m ²
Lokaler hyresrätt	612 m ²

Årets taxeringsvärde	102 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	108 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, utemiljö
Kone AB	Hisservice
Certego AB	Smart hosting
VVE-Teknik AB	Teknisk tillsyn av VVS installationer
Pd Miljövårdsservice AB	Trappstäd
Dekra Industrial AB	Hissbesiktning
Vattenfall	El och fjärrvärme
Uppsala Vatten o avfall	Vatten och håshållsavfall
Bioteria Technologies AB	Service fettavskiljare
Serwent AB	Tömning fettavskiljare
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV, bredband och telefoni

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 467 tkr och planerat underhåll för 177 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan reviderades i maj 2025 och är aktuell.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 53 742 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 791 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 504 tkr.

Föreningens totala underhållsfond uppgår till 5 648 tkr och inkluderar årets avsättning och ianspråktagande.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Uppsättning av staket och grindar	2012
Källarfönster utbytta till 3-glas	2014
Lyktstolpe uppsatt på gård 4	2014
Utbyte styr- och reglersystem i undercentralen	2015
Byte cirkulationspump	2015
Dränering och isolering grund utmed Kungsängsgatan	2015
Relining avlopp Vretgränd 8	2016
Byte expansionskärl	2016
Installation Bauer-system för vattenrening i radiatorsystemet	2016
Renovering källarlokalen Vretgränd 8	2017
Målning trappräcken	2018
Målning soprum	2019
Ny fettavskiljare samt installation av bakteriedödare	2019
Renovering marmorfasad	2020
Renovering av lägenhet 8	2020
Installation av mark- och fasadbelysning gård 4	2020
Installation laddstolpar elbil	2020
Renovering av takfot Vretgränd 8	2021
Installation belysning träd	2021
Byte lås- och passersystem	2023
Återställning lägenhet Vretgränd 4	2024
Anpassning lokal för ny hyresgäst	2024
Dörrbyte tvättstuga	2024
Byte- lås och passagesystem	2024
Håltagning för vatten och avlopp	2024
Håltagning för ventilation	2024
Färdigställande porttelefon	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler, montering kök	32 863
Installationer, stamspolng, VVS	111 133
Huskropp utvändigt, solavskärmning	32 603



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Steffner	Ordförande	2027
Håkan Kahlström	Sekreterare	2026
Erik Lindberg	Vice ordförande	2027
Nazar Akrami	Ledamot	2026
Erik Synnerstad	Ledamot	2027
Wictor Magnusson	Ledamot	2027
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lisbeth Gebert	Suppleant	2026
Marianne Lind	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cornelia Gustafsson, BoRevision Sverige AB	Extern revisor	2026
Sigurd Schubert	Förtroendevald revisor	Avgått under året
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Göran Liby	2026	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Jan Rydén	2026	
Klas Ekström	2026	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Större reparationer, ombyggnationer och andra viktiga händelser under och efter årets slut.

Föreningens bokförda underskott till följd av underhållsarbeten (hyresgäst Anpassning för frisersalong och byte av låssystem) som är gjorda i fastigheten under 2024 påverkade föreningens kassaflöde (likviditet) för räkenskapsåret 2025. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassades föreningens årsavgifter samt nytt lån upptogs för att upprätthålla sparande i föreningen samt för eventuella kommande underhållsbehov. Lånet skulle enligt protokoll användas till "avfallsanläggning (hiss), tak och fasadrenoveringar". Inga tekniska underlag i form av godkända offerter och inget extra stämmobeslut förelåg inför upptagande ett lån för Brf Sexan om 4 miljoner i januari 2025. Projektet för ny avfallsanläggning på 6:ans gård hade pågått sedan mars 2024. I maj 2025 konstateras att "ingen komplett offert föreligger".

Efter årsstämman den 25 juni visade ekonomiska och juridiska utredningar att förutsättningarna för avfallsanläggning i källaren med ny sophiss riskerade att bli mycket kostsamma för föreningen. Placeringar på 6:ans gård hade tidigare sedan mars 2024 utretts och förkastats. Medlemmarna i Brf Sexan har informerats om ett förslag till ny avfallsanläggning på 4:ans gård längs gångvägen mitt emot 4A. Anläggningskostnaden ryms inom föreningens årsbudget och sparar ca 70 000 kronor om året i driftskostnad. Förslaget har fått bygglov men är överklagat av medlem i föreningen. En extrastämma i mars 2026 har bekräftat att majoriteten av medlemmarna anser att "utredningarna för avfallsanläggningen är färdiga".

Ett flertal stopp i avlopp har felanmälts under 2025. Misstänkta fettproppar har åtgärdats. Styrelsen har återaktiverat fettavskiljaren för restaurangen vid Kungsängsgatan och tecknat avtal om service, underhåll och tillsyn av fettavskiljaren samt tömning fyra gånger om året. Styrelsen har i samråd med Riksbyggen tidigare lagt stamspolning som fanns i underhållsplan för 2027. Stamspolning av föreningens samtliga stammar och avloppstick till lägenheter genomfördes med filmning i november 2025. Ett antal avloppsrör i källaren på byggnaden vid Kungsängsgatan byttes ut i samband med stamspolningen.

Styrelsen genomförde en lägenhetsbesiktning av samtliga lägenheter och lokaler i november. Sammanställningen är underlag till uppföljning med åtgärder inom bl a uppvärmningsystem och underhåll av balkonger som ingår i föreningens ansvar, samt diverse byggnadsdelar och delar av vatten och avloppssystemet som ingår i medlemmars ansvar.

Ekonomisk utveckling & ställning

Översikt av resultat och ställning, inklusive information om avgifters nivå och ändringar.

Medlemsavgifter har höjts med 18% 2024 och 15% 2025. Fortsatta höjningar av årsavgiften för att öka förenings sparande krävs.

Under andra halvan av 2025 har dock föreningen utvecklat en strategi för att minska kostnader i kombination med att öka inkomster så att föreningens medlemmar får ett år med måttfull avgiftshöjning om 4% 2026.

Minskade framtida utgifter har åstadkommits med uppsägning av kostsamma avtal för fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och utemiljö och ersättning av dessa med mer fördelaktiga avtal för Brf Sexan som sparar flera hundra tusen om året enbart i fasta kostnader och ytterligare i rörliga kostnader. Val av kostnadseffektiv avfallsanläggning sparar ca 70 000 om året. Återbetalning av 2 miljoner av lån sparar ca 70 000 om året i räntekostnader.

Föreningens likviditet har varit stabil på drygt 2 miljoner kronor under andra halvan av 2025.

Styrelsens sammanställning under året

t.o.m ordinarie stämma 25 juni 2025

Sofia Sahlman Ordförande 2025

Emil Boberg Sekreterare 2026 - Avgått under året

Olov Gulliksson Vice ordförande 2025 - Avgått under året

Håkan Kahlström Ledamot 2026

Oscar Dyrell Ledamot 2025

Nazar Akrami Ledamot 2026

Pär Ahlberg Ledamot 2025

Sofia Wictorin Förtroendevald revisor 2025

Anna Solberg Ruhn Förtroendevald revisorssuppleant 2025

Valberedning

Jan Rydén Sammankallande 2025

Klas Ekström 2025

Efter ordinarie stämma 25 juni 2025

Lena Steffner Ordförande

Håkan Kahlström Sekreterare 2026

Erik Lindberg Vice ordförande 2027

Wictor Magnusson Ledamot 2027

Nazar Akrami Ledamot 2026

Erik Synnerstad Ledamot 2027

Sigurd Schubert Förtroendevald revisor 2026 (avgått under året)

Göran Liby Förtroendevald revisorssuppleant 2026

Valberedning

Jan Rydén Sammankallande 2026

Klas Ekström 2026

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 91 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 89 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-03-01 då den höjdes med 15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja att årsavgiften med 4 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 670 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 319	3 820	3 427	3 449	3 421
Resultat efter finansiella poster	-64	-2 564	-787	756	280
Soliditet %	-17	-36	22	30	20
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	63	62	58	50	56
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	670	588	499	473	473
Energikostnad kr/kvm	276	250	215	209	206
Sparande kr/kvm	165	-48	28	210	138
Skuldsättning kr/kvm	1 325	920	622	646	677
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 526	1 060	717	744	780
Räntekänslighet %	2,3	1,8	1,4	1,6	1,6

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information om vad som ingår i årsavgifter se Not 2.

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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Hushållsel ingår ej.

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 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 per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Upplysning vid förlust:

I resultatet 64 tkr ingår avskrivningar med 209 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 145 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade reparationer, underhåll, driftskostnader samt utebliven hyresintäkt för en av våra lokaler. För framtida ökningar av drifts- och underhållskostnader kommer årsavgifterna justeras för att täcka dessa merkostnader.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond		
Belopp vid årets början	243 781	4 022 250	4 320 340	-7 532 527	-2 564 149
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 564 149	2 564 149
Reservering underhållsfond			1 504 000	-1 504 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-176 598	176 598	
Årets resultat					-63 512
Vid årets slut	243 781	4 022 250	5 647 742	-11 424 078	-63 512

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 096 676
Årets resultat	-63 512
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 504 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	176 598
Summa	-11 487 589

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 11 487 598**

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	4 319 311	3 820 181
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 225	660
Summa rörelseintäkter		4 323 537	3 820 841
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 014 890	-5 117 150
Övriga externa kostnader	Not 5	-936 010	-694 223
Personalkostnader	Not 6	-48	-204 517
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-208 636	-215 401
Summa rörelsekostnader		-4 159 584	-6 231 292
Rörelseresultat		163 953	-2 410 450
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 860	1 435
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-233 324	-155 133
Summa finansiella poster		-227 464	-153 698
Resultat efter finansiella poster		-63 512	-2 564 149
Årets resultat		-63 512	-2 564 149



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	3 026 667	3 130 288
Summa materiella anläggningstillgångar		3 026 667	3 130 288
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	0	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	500
Summa anläggningstillgångar		3 026 667	3 130 788
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		41 056	184 890
Övriga fordringar	Not 12	483 608	344 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	169 394	175 567
Summa kortfristiga fordringar		694 058	705 396
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 360 604	355 747
Summa kassa och bank		2 360 604	355 747
Summa omsättningstillgångar		3 054 662	1 061 143
Summa tillgångar		6 081 329	4 191 931



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 266 031	4 266 031
Fond för yttre underhåll		5 647 742	4 320 340
Summa bundet eget kapital		9 913 773	8 586 371
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−11 424 077	−7 532 527
Årets resultat		−63 512	−2 564 149
Summa fritt eget kapital		−11 487 589	−10 096 676
Summa eget kapital		−1 573 816	−1 510 305
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 000 000	0
Övriga långfristiga skulder	Not 15	240 815	334 282
Summa långfristiga skulder		2 240 815	334 282
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 160 710	4 276 426
Leverantörsskulder		479 650	219 476
Skatteskulder	Not 16	20 878	12 933
Övriga skulder	Not 17	−9 239	2 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	762 331	856 702
Summa kortfristiga skulder		5 414 330	5 367 953
Summa eget kapital och skulder		6 081 329	4 191 931



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	607 714	-2 410 450
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	208 636	215 401
	816 349	-2 195 049
Erhållen ränta	5 860	1 435
Erlagd ränta	-228 962	-149 197
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	593 247	-2 342 811
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-432 423	-406 074
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	157 730	346 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten	318 555	-2 401 954
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	500	0
Investeringar i byggnader och mark	-105 015	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-104 515	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 115 716	-115 716
Upptagna lån	3 906 533	1 740 806
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 790 817	1 625 090
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 004 857	-776 864
Likvida medel vid årets början	355 747	1 132 611
Likvida medel vid årets slut	2 360 604	355 747



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 aviseras 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	57
Standardförbättringar	Linjär	5-20
Markanläggningar	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	2 328 981	2 044 760
Årsavgifter, lokaler	374 833	328 956
Hyrer, bostäder	42	0
Hyrer, lokaler	1 454 330	1 290 327
Hyrer, p-platser	108 000	108 900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 700	-4 500
Rabatter	-39 584	-20 835
Elavgifter	2 765	0
Debiterad fastighetsskatt	71 175	52 489
Övriga ersättningar	30 475	20 086
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-2
Summa nettoomsättning	4 319 311	3 820 181

**I årsavgifter, bostäder ingår vatten, värme, Kabel-TV och bredband.*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	4 225	660
Summa övriga rörelseintäkter	4 225	660

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-176 598	-2 123 444
Reparationer	-467 276	-538 761
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-280 060	-269 285
Försäkringspremier	-115 818	-112 584
Kabel- och digital-TV	-111 576	-101 463
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 344	0
Serviceavtal*	-129 128	-53 689
Obligatoriska besiktningar (hiss)	-5 946	-86 498
Snö- och halkbekämpning	-45 586	-46 630
Förbrukningsinventarier**	-20 461	-6 222
Fordons- och maskinkostnader	-1 417	0
Vatten	-316 471	-238 799
Fastighetsel	-130 628	-111 627
Uppvärmning	-836 532	-812 221
Sophantering och återvinning***	-138 480	-446 614
Förvaltningsarvode drift	-237 569	-169 313
Summa driftskostnader	-3 014 890	-5 117 150

**Återaktivering BioSystem*

*** inköp IKEA*

**** Ragn-sells AB avslutad, bara Uppsala vatten och avfall*

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-333 721	-491 835
IT-kostnader	-15 730	-24 055
Arvode, yrkesrevisorer	-22 784	-15 341
Administration andrahandsuthyrning	-2 117	-2 062
Övriga förvaltningskostnader	-38 058	-133 469
Kreditupplysningar	-1 318	-1 238
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 249	-7 736
Representation	-3 000	0
Kontorsmateriel	-6 555	0
Telekommunikation	-10 490	-5 430
Bankkostnader	-4 740	-3 151
Övriga externa kostnader*	-33 488	-9 906
Befarade förluster hyror/avgifter	-443 761	0
Summa övriga externa kostnader	-936 010	-694 223

*Bla. nybyggnadskarta, bygglov för uppställning av sopskåp samt utskick anmodan

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-7 600	-110 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	7 563	-48 914
Sociala kostnader	-11	-45 604
Summa personalkostnader	-48	-204 517

Obs, bokat upplupet arvode fg år men inget uttaget arvode under 2025.

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-200 564	-197 063
Avskrivningar tillkommande utgifter	-8 072	-18 338
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-208 636	-215 401

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	64
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	151	49
Övriga ränteintäkter	5 709	1 321
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 860	1 435

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-232 309	-154 733
Övriga räntekostnader	-1 015	-400
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-233 324	-155 133

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	11 249 023	11 249 023
Mark	307 100	307 100
Standardförbättringar	233 550	233 550
Markanläggning	315 530	315 530
	12 105 203	12 105 203
Årets anskaffningar		
Hyresgästanpassning	105 015	0
	105 015	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 210 218	12 105 203

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-8 461 807	-8 264 744
Standardförbättringar	-197 578	-179 240
Markanläggningar	-315 530	-315 530
	-8 974 915	-8 759 514
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-197 063	-197 063
Årets avskrivning standardförbättringar	-8 072	-18 338
Årets avskrivning Hyresgästanpassning	-3 501	0
	-208 636	-215 401
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 183 551	-8 974 915
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 026 667	3 130 288

Varav

Byggnader	2 590 153	2 787 216
Mark	307 100	307 100
Standardförbättringar	27 900	35 972
Hyresgästanpassning	101 514	0

Taxeringsvärden

Bostäder	86 000 000	92 000 000
Lokaler	16 800 000	16 600 000

Totalt taxeringsvärde	102 800 000	108 600 000
varav byggnader	54 000 000	51 000 000
57 800 mark	48 800 000	57 600 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andra aktier och andelar (HSB)	0	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	0	500

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Fordringar hos anställda (inköp kreditkort)	-3 000	0
Skattekonto	452 942	45 087
Momsfordringar	33 666	299 852
Summa övriga fordringar	483 608	344 939

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	38 605	38 607
Förutbetalt förvaltningsarvode	102 504	111 732
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 105	25 103
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 681	125
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 499	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169 394	175 567

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	6 160 710	4 276 426
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 160 710	-4 276 426
Långfristig skuld vid årets slut	2 000 000	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,45%	2026-01-24	0,00	2 000 000,00	2 000 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,64%	2026-03-03	550 000,00	0,00	100 000,00	450 000,00
STADSHYPOTEK	2,64%	2026-03-03	2 226 426,00	0,00	15 716,00	2 210 710,00
STADSHYPOTEK	2,45%	2026-06-30	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	2,67%	2027-10-30	0,00	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,82%	2028-10-30	0,00	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00
Summa			4 276 426,00	4 000 000,00	2 115 716,00	6 160 710,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SHB lån om 450 000 kr; 2 210 710 kr och 1 500 000 kr som kortfristig skuld. 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.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 5 632 130 kr

Not 15 Övriga långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Mottagna depositioner	240 815	334 282
Mottagna depositioner	240 815	334 282

Not 16 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	280 060	271 950
Debiterad preliminärskatt	-259 182	-259 017
Summa skatteskulder	20 878	12 933

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder*	2 416	2 416
Skuld för moms	-11 655	0
Summa övriga skulder	-9 239	2 416

*boende betalat dubbel avgift, återbetalas under 2026.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	44 007	43 996
Upplupna räntekostnader	21 458	17 096
Upplupna driftskostnader	0	25 580
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	164 878
Upplupna elkostnader	11 215	11 799
Upplupna vattenavgifter	26 310	26 465
Upplupna värmekostnader	120 319	110 492
Upplupna kostnader för renhållning	0	-858
Upplupna revisionsarvoden	19 000	28 252
Upplupna styrelsearvoden	140 062	126 273
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 038	1 909
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	656	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	378 265	300 820
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	762 331	856 702

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	9 394 000	9 394 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk signatur

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-08

Lena Steffner

Håkan Kahlström

Erik Lindberg

Erik Synnerstad

Wictor Magnusson

Nazar Akrami

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Cornelia Gustafsson
Extern revisor
BoRevision AB



Brf Sexan i Uppsala

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Sexan i Uppsala i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577712740

Dokument

309986 Årsredovisning - 2025
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-05-11 07:34:07 CEST (+0200) av Samira Elmesjö (SE)
Färdigställt 2026-05-12 12:52:57 CEST (+0200)

Initierare

Samira Elmesjö (SE)
Riksbyggen
samira.elmesioo@riksbyggen.se

Signerare

Lena Steffner (LS)
lena.steffner@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA STEFFNER"
Signerade 2026-05-11 11:23:36 CEST (+0200)

Erik Lindberg (EL)
erik.libe57@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK ARNE LINDBERG"
Signerade 2026-05-11 11:24:40 CEST (+0200)

Cornelia Gustafsson (CG)
cornelia.gustafsson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Clara Cornelia Pia Gustafsson"
Signerade 2026-05-12 12:52:57 CEST (+0200)

Erik Synnerstad (ES)
erik.synnerstad@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL ERIK RUTGER SYNNERSTAD"
Signerade 2026-05-11 07:51:59 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577712740

Håkan Kahlström (HK)

hakan.internet@hakank.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Håkan Gunnar Kahlström"

Signerade 2026-05-11 16:54:53 CEST (+0200)

Nazar Akrami (NA)

nazar.akrami@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NAZAR AKRAMI"

Signerade 2026-05-11 09:01:04 CEST (+0200)

Wictor Magnusson (WM)

wictor.magnusson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL WICTOR MAGNUSSON"

Signerade 2026-05-11 12:19:09 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sexan i Uppsala, org.nr. 717600-4856

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sexan i Uppsala för räkenskapsåret 2025.

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. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sexan i Uppsala för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 fortllöpande 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

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Clara Cornelia Pia Gustafsson

BoRevision

Serienummer: e30a2ae2b74ea6[...]b607bb1ba8af3

IP: 158.174.xxx.xxx

2026-05-12 10:48:03 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.