



Årsredovisning 2025

HSB Brf 26 Fåfne i Uppsala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 26 Fåfne i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4559 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2026-02-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Luthagen 44:1	1947-01-01	1947
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
49	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 342
4	lokaler (hyresrätt)	306
12	Förråd	177
Totalt 65 objekt		3 825

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 12 st 2 rok, 12 st 3 rok, 17 st 4 rok, 3 st 7 rok, 2 st 8 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sören Flodh	Ordförande
Hans von Der Pahlen	Ledamot
Karin Karlsson	Ledamot
Sebastian Pöder Balkeståhl	Ledamot
Filip von Heijne	Ledamot
Jennie Sandin	HSB-Ledamot
Erik Månsson	Suppleant
Jacob Welander	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sebastian Pöder Balkeståhl och Filip von Heijne samt suppleanterna Erik Månsson och Jacob Welander.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sören Flodh, Hans von Der Pahlen, och Sebastian Pöder.

Revisorer har varit: Heidi Grossmann vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jonas Hermansson (sammankallande) och Catarina Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

- HSB Boservice i Uppland AB - *Ekonomisk förvaltning*
- Uppsala Fastighetstjänst- *Fastighetsskötsel*
- Lukas Lindqvist - *Städ*
- Vattenfall AB och Fortum - *Elhandel och nät*
- Vattenfall AB - *Fjärrvärme*
- Uppsala Vatten och Avfall - *Vatten, hushållsavfall*
- Tele2 AB - *Kabel-Tv*
- Trygg Hansa AB - *Fastighetsförsäkringar*

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. En extra stämma hölls 2025-11-05 för att anta nya stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid årsstämman 14 maj 2025 valdes en till 80% ny styrelse samt att man antog nya stadgar i en första läsning. Föreningen hade en extra stämma den 5 november 2025 för att anta nya stadgar, andra läsning. De nya stadgarna blev registrerade hos Bolagsverket 20 februari 2026.

Under året har föreningen bytt fastighetsskötare från HSB Boservice till Uppsala Fastighetstjänst med avtalstid 2025-04-01 - 2026-12-31, samt skrivit nytt avtal med städfirma Lukas Lundkvist. Renovering av lokalen på Tegnergatan 27 A har gjorts samt fått ny hyresgäst fr.o.m. 1 september 2025.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 169 635 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 807 090 kr.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Kassaflödesanalys

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

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 415 360 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 410 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 37 469 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2025-10-29.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1992/1993	Stamreovering (balkonger, tak, el, vatten- och avloppsstammar)
2000	Renovering tvättstugor
2004/2005	Nya lås till entréportar, källar- och vindsdörrar
2008	Byte av stuprör och målning tak
2009	Energideklaration Radonmätning
2010	Ny undercentral
2012	Nya treglasfönster och balkongdörrar Renovering av 19 st burspråk
2013	Nytt övernattningsrum och styrelserum Stamspolning
2014	Nya sophus OVK och brandskyddskontroll av öppna spisar
2016	Nya säkerhetsdörrar Nya lås till sophus, vinds- och källardörrar Målning och ny belysning i trapphus Montering av postboxar Installation av nya luftavfuktare i torkrummen
2018	Installation av gasare/filter i undercentralen Stamspolning
2019	Alla termostater byts ut Ny cirkulationspump för radiatorer i undercentralen Alla entréportar slipade och lackade Energideklaration Byte stamventiler
2020	Montering stegar på tak för ökad säkerhet
2021	Byte av tvättmaskin Byte av armaturer och sensorer i källare, förråd och sophus
2022	Översyn av utemiljö och fällning av träd. Renovering grindar
2023	Stamspolning (slutförd 2024), slutfört åtgärder efter genomförd OVK (Tegnérgatan 27)
2023	Radonmätning
2024	Byte av stamventiler, kall- samt varmvatten cirkulation
2024	Lackning av entrépartier
2024	Byggnation Trädgårdsskjul, Bredmansgatan 7
2024	Byte 2 st tvättmaskiner och 1 st torktumlare (Tegnérgatan 27)
2025	Renovering av lokal Tegnérgatan 27
2025	Nya kantreglar entréportar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder:

Styrelsen arbetar helt efter underhållsplanen för 2026

- Föreningen kommer fortsätta utreda behovet av omdränering, helt eller delvis.
- Sotning och brandskyddskontroll i 10 lägenheter med öppna spisar.
- OVK-besiktning och rensning av ventilationskanaler.
- Byte av 2 värmeväxlare i undercentralen.
- Byte av cirkulationspump för varmvatten i undercentralen.
- Årsservice av undercentralen.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	121	95	116	114	138
Skuldsättning, kr/kvm	824	863	1 154	1 186	1 222
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	943	980	1 310	1 346	1 388
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	280	265	223	226	216
Årsavgifter, kr/kvm	655	624	594	566	566
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	83	83	83	83
Totala intäkter, kr/kvm	675	664	632	601	599
Nettoomsättning, tkr	2 581	2 497	2 400	2 282	2 272
Resultat efter finansiella poster, tkr	170	-194	137	96	108
Soliditet, %	54	52	48	47	45

Nyckeltal:

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

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	157 530	0	0	157 530
Underhållsfond, kr	2 929 517	0	485 843	3 415 360
S:a bundet eget kapital, kr	3 087 047	0	485 843	3 572 890
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 317 702	-194 404	-485 843	637 455
Årets resultat, kr	-194 404	194 404	169 635	169 635
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 123 298	0	-316 208	807 090
S:a eget kapital, kr	4 210 345	0	169 635	4 379 980

*Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 410 000 kr samt ianspråktagande skett med 296 688 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut. Under året har nya stadgar antagits och i dessa framgår det att det nu är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden. Det görs då innan stämman så under 2025 har det gjorts ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden. Styrelsen har beslutat att reservera 410 000 kr till underhållsfonden och ianspråkta 37 469 kr ur underhållsfonden för 2025.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 123 298
Årets resultat, kr	169 635
Reservation till underhållsfond, kr	-820 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	334 157
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	807 090

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	807 090

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 581 218	2 497 060
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	17 811
Summa Rörelseintäkter		2 581 218	2 514 871
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 870 388	-2 176 215
Övriga externa kostnader	Not 5	-54 305	-33 889
Personalkostnader	Not 6	-128 200	-134 306
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-257 061	-257 061
Summa Rörelsekostnader		-2 309 954	-2 601 471
Rörelseresultat		271 264	-86 600
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 321	11 839
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-113 950	-119 643
Summa Finansiella poster		-101 629	-107 804
Resultat efter finansiella poster		169 635	-194 404
Resultat före skatt		169 635	-194 404
Årets resultat		169 635	-194 404

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10	6 912 0727 154 114
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	106 196121 215
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		7 018 2687 275 329
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		7 018 7687 275 829
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		8 0001 433
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	950 642834 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	60 41246 653
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 019 054882 330
Summa Omsättningstillgångar		1 019 054882 330
Summa Tillgångar		8 037 8228 158 159

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	157 530	157 530
Fond för yttre underhåll	3 415 360	2 929 517
Summa Bundet eget kapital	3 572 890	3 087 047

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	637 455	1 317 702
Årets resultat	169 635	-194 404
Summa Fritt eget kapital	807 090	1 123 298

Summa Eget kapital	4 379 980	4 210 345
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	966 348	2 735 304
Summa Långfristiga skulder		966 348	2 735 304

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 184 767	539 335
Leverantörsskulder		100 761	311 270
Skatteskulder		6 412	6 846
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	10 907	2 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	388 646	352 152
Summa Kortfristiga skulder		2 691 493	1 212 511

Summa Skulder		3 657 841	3 947 815
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		8 037 822	8 158 159
--------------------------------	--	-----------	-----------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	271 264	-86 600
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	257 061	257 061
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	257 061	257 061
Erhållen ränta	12 321	17 999
Erlagd ränta	-117 253	-122 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	423 393	66 196
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-13 433	-5 174
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-163 146	229 340
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-176 579	224 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten	246 814	290 361
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-103 681
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-103 681
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-123 524	-1 103 524
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-123 524	-1 103 524
Årets kassaflöde	123 290	-916 844
Likvida medel vid årets början	817 518	1 734 361
Likvida medel vid årets slut	940 808	817 518

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120
år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	2 188 620	2 084 376
	Hyror lokaler	398 495	407 478
	Hyror övrigt	25 860	12 630
	Övriga primära intäkter	26 134	14 593
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 639 109	2 519 077
	Hysesbortfall lokaler	-57 891	-22 017
	<i>Summa</i>	-57 891	-22 017
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 581 218	2 497 060

*I årsavgiften ingår värme, vatten samt Kabel-TV via Tele2.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	17 811
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	17 811

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning*	-359 418	-335 242
	Snö och halk-bekämpning	-2 840	-3 125
	Reparationer	-55 719	-162 814
	Planerat underhåll	-37 469	-296 688
	El	-77 079	-65 760
	Uppvärmning	-770 928	-731 424
	Vatten	-222 184	-207 017
	Sophämtning	-85 790	-138 316
	Fastighetsförsäkring	-88 189	-68 794
	Kabel-TV och bredband	-58 716	-58 435
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-112 056	-108 600
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 870 388	-2 176 215

*I beloppet ingår fastighetsskötsel med 202 140 kr (fg. år 156 810 kr).

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-223	-368
	Extern revision	-17 175	-13 625
	Medlemsavgifter	-15 000	-15 000
	Föreningsverksamhet	-10 163	-2 496
	Övriga förvaltningskostnader	-11 744	-2 400
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-54 305	-33 889
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-93 336	-93 250
	Revisionsarvode	-4 584	-4 200
	Övriga arvoden	0	-5 000
	Sociala avgifter	-30 280	-31 856
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-128 200	-134 306
	Föreningen har ingen anställd personal.		
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-242 042	-242 043
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-15 019	-15 018
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-257 061	-257 061
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	283	344
	Ränteintäkter placeringar	0	6 747
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	12 038	4 748
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	12 321	11 839

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-113 950	-118 318
	Övriga räntekostnader	0	-1 325
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-113 950	-119 643
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 655 021	15 655 021
	Ingående anskaffningsvärde mark	450 000	450 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	16 105 021	16 105 021
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 950 907	-8 708 864
	Årets avskrivningar	-242 042	-242 043
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 192 949	-8 950 907
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 912 072	7 154 114
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 840 000	1 824 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	34 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	918 000	1 049 000
	<i>Summa</i>	73 758 000	78 873 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 125 800	11 125 800
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 125 800	11 125 800

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	208 183	104 503
	Årets investeringar	0	103 680
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	208 183	208 183
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-86 968	-71 950
	Årets avskrivningar	-15 019	-15 018
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-101 987	-86 968
	<i>Utgående redovisat värde</i>	106 196	121 215
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	940 808	817 518
	Övriga fordringar	9 834	16 726
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	950 642	834 244
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	27 929	32 330
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 482	14 323
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	60 412	46 653

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,85%	2026-12-01	951 712	10 232
Stadshypotek	3,85%	2026-03-30	854 355	9 364
Stadshypotek	3,45%	2026-07-30	299 672	24 900
Stadshypotek	3,04%	2028-09-01	629 565	6 716
Stadshypotek	2,63%	2027-06-30	415 811	72 312
			3 151 115	123 524

Långfristig del	966 348
Nästa års amortering av långfristig skuld	79 028
Lån som ska konverteras inom ett år	2 105 739
Kortfristig del	2 184 767
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	123 524
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	494 096
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,49%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	10 907	2 907
<i>Summa Övriga skulder</i>	10 907	2 907

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	232 034	221 366
Upplupna räntekostnader	6 498	9 801
Övriga upplupna kostnader	150 114	120 985
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	388 646	352 152

Årsredovisningens innehåll blev klar 2026-04-16.

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

Uppsala, datum enligt digital signering

Sören Flodh
Hans von Der Pahlen
Karin Karlsson
Sebastian Pöder Balkeståhl
Filip von Heijne
Jennie Sandin

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Heidi Grossman
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 26 Fåfne i Uppsala, org.nr. 717600-4559

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening 26 Fåfne i Uppsala för räkenskapsåret 2025. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening 26 Fåfne i Uppsala för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Heidi Grossmann
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf 26 Fåfne i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575720016**

Sören Flodh

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 11:24:44



Filip von Heijne

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 20:16:43



Hans von Der Pahlen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 16:36:07



Jennie Sandin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 09:39:37



Karin Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 10:09:57



Sebastian Pöder Balkeståhl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 12:32:36



Heidi Grossmann

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 13:59:12



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 19:43:05



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf 26 Fåfne i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576172268**

Heidi Grossmann

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 17:51:45



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 19:42:25



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.