

# Årsredovisning 2024 - 2025

## Brf Rödhaken

716422-2189



Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Rödhaken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.  
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 15</b> |

## 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 1987-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-06-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-14 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| Sunnersta 59:23      | 1989    | Uppsala |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam, via Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1989.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 646 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Lars Jonas Egehult   | Ordförande      |
| Barbara Weishaupt    | Sekreterare     |
| Elisabeth Calland    | Kassör          |
| Tommy Mikael Hiltula | Styrelseledamot |
| Anton Svensson       | Suppleant       |
| Hans Jörgen Lindh    | Suppleant       |

### Valberedning

Kristina Runhed och Hugo Eklind Grounes

### Firmateckning

Tecknas av styrelsen i 2 i förening

### Revisorer

Tomas Ericson    Revisor, Borev Revision AB

Kristian Segerstedt    Revisorssuppleant, Borev Revision AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har aktuell underhållsplan. Upprättat 2020-03-10, reviderad 2022-09-22.

#### Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Hiss renovering/uppgradering på sveddvägen 13 C  
Förbättrat installationerna i undercentralen då det inte blev gjort ordentligt i samband med byte av värmepump och elpanna
- 2024** ● Byte takfönster
- 2022** ● OVK besiktning  
Byte av elpanna  
Målning av cykelskjul, garage och entrédörrar
- 2020** ● Byte värmepump
- 2018** ● Energideklaration i enlighet med gällande regler (intervall vart 10:e år)

#### Avtal med leverantörer

|                                   |                                                                           |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltare              | Simpleko                                                                  |
| Fibernät inkl. TV och ip-telefoni | Telia Sverige AB                                                          |
| Teknisk förvaltare                | Riksbyggen                                                                |
| Trappstädning                     | Ann-YÅ Städ AB t o m 2023-12-31, Optimal Trappstädning fr o m 2024-01-01. |

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Höjning av avgifterna med 5% from 20250101

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 584 140   | 1 536 135   | 1 445 639   | 1 411 391   |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 224 051  | -16 874     | 47 744      | -193 007    |
| Soliditet (%)                                      | 31          | 41          | 41          | 40          |
| Yttre fond                                         | 3 451 964   | 3 009 464   | 2 665 062   | 2 320 062   |
| Taxeringsvärde                                     | 31 400 000  | 30 800 000  | 30 800 000  | 30 800 000  |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 940         | 907         | 856         | 836         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 97,6        | 97,2        | 91,5        | 97,5        |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 6 116       | 4 975       | 5 085       | 5 204       |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 6 116       | 4 975       | 5 085       | 5 204       |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 265         | 121         | 245         | 95          |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 150         | 166         | 203         | 295         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 52          | 47          | 43          | 48          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 202         | 213         | 246         | 343         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,08        | 2,29        | 1,88        | 1,58        |
| Räntekänslighet (%)                                | 6,51        | 5,48        | 5,94        | 6,22        |

**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.

## Upplysning vid förlust

Förlusten består främst av planerat underhåll av hiss, byte av alla takfönster med målning av innertak i rummen med takfönster, arbeten i undercentral och besiktning och underhåll av taken. Hantering av förlust, lån taget på 2 miljoner varav ca 700 000 kr är använt för underhåll. Hantering av framtida kostnader både genom framtida avgiftshöjningar och ev. med fler lån.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-06-30       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-06-30       |
|-----------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser              | 1 574 523        | -                                            | -                               | 1 574 523        |
| Upplåtelseavgifter    | 20 000           | -                                            | -                               | 20 000           |
| Fond, yttre underhåll | 3 009 464        | -                                            | 442 500                         | 3 451 964        |
| Balanserat resultat   | 1 402 364        | -16 874                                      | -442 500                        | 942 989          |
| Årets resultat        | -16 874          | 16 874                                       | -1 224 051                      | -1 224 051       |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>5 989 476</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 224 051</b>               | <b>4 765 425</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | 942 989         |
| Årets resultat      | -1 224 051      |
| <b>Totalt</b>       | <b>-281 062</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 480 000         |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -1 480 521      |
| Balanseras i ny räkning              | 719 459         |
|                                      | <b>-281 062</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JULI - 30 JUNI                                  | NOT           | 2024 - 2025       | 2023 - 2024       |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 584 140         | 1 536 135         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 2                 | 2                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 584 142</b>  | <b>1 536 137</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 225 849        | -1 042 762        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -94 855           | -73 110           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -38 033           | -75 311           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -178 980          | -178 980          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 537 717</b> | <b>-1 370 163</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-953 576</b>   | <b>165 975</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 10 622            | 6 953             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -281 098          | -189 802          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-270 476</b>   | <b>-182 849</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 224 051</b> | <b>-16 874</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 224 051</b> | <b>-16 874</b>    |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12  | 13 663 151 | 13 842 131 |
| Maskiner och inventarier                     | 13  | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 13 663 151 | 13 842 131 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 13 663 151 | 13 842 131 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 47 853     | 17 311     |
| Övriga fordringar                            | 14  | 22         | 1 384      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15  | 88 091     | 77 375     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 135 966    | 96 070     |
| Kassa och bank                               |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 1 459 873  | 545 308    |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 459 873  | 545 308    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 1 595 839  | 641 378    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 15 258 990 | 14 483 509 |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2025-06-30        | 2024-06-30        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 1 594 523         | 1 594 523         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 3 451 964         | 3 009 464         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>5 046 487</b>  | <b>4 603 987</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | 942 989           | 1 402 364         |
| Årets resultat                               |     | -1 224 051        | -16 874           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-281 062</b>   | <b>1 385 489</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>4 765 425</b>  | <b>5 989 476</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 5 868 574         | 4 557 094         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>5 868 574</b>  | <b>4 557 094</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 4 198 095         | 3 632 331         |
| Leverantörsskulder                           |     | 226 755           | 83 958            |
| Skatteskulder                                |     | 4 430             | 2 268             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 195 711           | 218 382           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>4 624 991</b>  | <b>3 936 939</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>15 258 990</b> | <b>14 483 509</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JULI - 30 JUNI                                                                | 2024 - 2025       | 2023 - 2024     |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-953 576</b>   | <b>165 975</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 178 980           | 178 980         |
|                                                                                 | <b>-774 596</b>   | <b>344 955</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 9 849             | 4 766           |
| Erlagd ränta                                                                    | -270 955          | -200 655        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-1 035 701</b> | <b>149 065</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -39 123           | 95 756          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 112 145           | 13 592          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-962 679</b>   | <b>258 413</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                 |
| Upptagna lån                                                                    | 2 000 045         | 0               |
| Amortering av lån                                                               | -122 801          | -180 677        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>1 877 244</b>  | <b>-180 677</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>914 565</b>    | <b>77 736</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>545 308</b>    | <b>467 572</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 459 873</b>  | <b>545 308</b>  |

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Rödhaken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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 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 | 0,91 % |
|---------|--------|

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.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2024 - 2025      | 2023 - 2024      |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 1 477 680        | 1 424 460        |
| Hysesintäkter, p-platser | 33 160           | 32 541           |
| Kabel-TV/Internet        | 69 000           | 69 000           |
| Övriga intäkter          | 4 300            | 10 134           |
| <b>Summa</b>             | <b>1 584 140</b> | <b>1 536 135</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Öres- och kronutjämning | 2           | 2           |
| <b>Summa</b>            | <b>2</b>    | <b>2</b>    |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|------------------------|----------------|----------------|
| Städning               | 31 290         | 30 408         |
| Fastighetsskötsel      | 10 858         | 51 844         |
| Övrigt                 | 25 567         | 0              |
| Besiktning och service | 57 312         | 28 922         |
| Yttre skötsel          | 4 616          | 2 903          |
| Vinterunderhåll        | 29 764         | 109 482        |
| <b>Summa</b>           | <b>159 407</b> | <b>223 559</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                             | 2024 - 2025   | 2023 - 2024    |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Reparationer                | 28 079        | 112 609        |
| Reparation försäkringsskada | 0             | 62 520         |
| VA                          | 24 886        | 0              |
| Hissar                      | 7 632         | 0              |
| <b>Summa</b>                | <b>60 597</b> | <b>175 129</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                    | 2024 - 2025      | 2023 - 2024   |
|--------------------|------------------|---------------|
| Planerat underhåll | 1 480 521        | 37 500        |
| <b>Summa</b>       | <b>1 480 521</b> | <b>37 500</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 246 692        | 272 641        |
| Vatten       | 85 494         | 77 341         |
| Sophämtning  | 37 745         | 42 168         |
| <b>Summa</b> | <b>369 931</b> | <b>392 150</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 40 903         | 39 714         |
| Självrisker            | 0              | 62 432         |
| Kabel-tv/bredband      | 74 838         | 74 788         |
| Fastighetsskatt        | 39 652         | 37 490         |
| <b>Summa</b>           | <b>155 393</b> | <b>214 424</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024 - 2025   | 2023 - 2024   |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial         | 1 006         | 1 185         |
| Övriga förvaltningskostnader | 25 476        | 9 089         |
| Revisionsarvoden             | 20 750        | 16 938        |
| Ekonomisk förvaltning        | 47 624        | 45 898        |
| <b>Summa</b>                 | <b>94 855</b> | <b>73 110</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024 - 2025   | 2023 - 2024   |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 30 280        | 57 750        |
| Sociala avgifter | 6 753         | 17 561        |
| Fora             | 1 000         | 0             |
| <b>Summa</b>     | <b>38 033</b> | <b>75 311</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 281 098        | 189 802        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>281 098</b> | <b>189 802</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2025-06-30        | 2024-06-30        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 20 911 099        | 20 911 099        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>20 911 099</b> | <b>20 911 099</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -7 068 968        | -6 889 988        |
| Årets avskrivning                             | -178 980          | -178 980          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-7 247 948</b> | <b>-7 068 968</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>13 663 151</b> | <b>13 842 131</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>596 000</i>    | <i>596 000</i>    |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 21 800 000        | 19 800 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 9 600 000         | 11 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>31 400 000</b> | <b>30 800 000</b> |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2025-06-30      | 2024-06-30      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 527 514         | 527 514         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>527 514</b>  | <b>527 514</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -527 514        | -527 514        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-527 514</b> | <b>-527 514</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-06-30 | 2024-06-30   |
|---------------------------|------------|--------------|
| Skattekonto               | 22         | 11           |
| Övriga fordringar         | 0          | 1 373        |
| <b>Summa</b>              | <b>22</b>  | <b>1 384</b> |

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|                                                     | <b>2025-06-30</b> | <b>2024-06-30</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 264             | 15 947            |
| Försäkringspremier                                  | 37 966            | 20 317            |
| Kabel-TV                                            | 18 648            | 18 697            |
| Vatten                                              | 7 735             | 7 107             |
| Förvaltning                                         | 12 105            | 11 707            |
| Inkomsträntor                                       | 4 373             | 3 600             |
| <b>Summa</b>                                        | <b>88 091</b>     | <b>77 375</b>     |

**NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

|                       | <b>VILLKORS-<br/>ÄNDRINGSDAG</b> | <b>RÄNTESATS<br/>2025-06-30</b> | <b>SKULD<br/>2025-06-30</b> | <b>SKULD<br/>2024-06-30</b> |
|-----------------------|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Swedbank              | 2027-03-25                       | 2,55 %                          | 3 901 574                   | 3 934 574                   |
| Swedbank              | 2026-02-25                       | 1,12 %                          | 715 000                     | 715 000                     |
| Swedbank              | 2025-09-28                       | 2,90 %                          | 3 450 095                   | 3 539 851                   |
| Swedbank              | 2026-09-25                       | 2,92 %                          | 2 000 000                   |                             |
| <b>Summa</b>          |                                  |                                 | <b>10 066 669</b>           | <b>8 189 425</b>            |
| Varav kortfristig del |                                  |                                 | 4 198 095                   | 3 632 331                   |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 901 669 kr.

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

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                             | <b>2025-06-30</b> | <b>2024-06-30</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| El                          | 6 842             | 5 909             |
| Utgiftsräntor               | 35 762            | 25 619            |
| Löner                       | 0                 | 31 750            |
| Sociala avgifter            | 0                 | 9 976             |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 134 482           | 128 628           |
| Beräknat revisionsarvode    | 18 625            | 16 500            |
| <b>Summa</b>                | <b>195 711</b>    | <b>218 382</b>    |

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

|                      | <b>2025-06-30</b> | <b>2024-06-30</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 13 843 000        | 13 843 000        |

## Underskrifter

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

Uppsala

---

Barbara Weishaupt  
Sekreterare

---

Elisabeth Calland  
Kassör

---

Jonas Egehult  
Ordförande

---

Tommy Mikael Hiltula  
Styrelseledamot

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

---

Kristian Segerstedt, BOREV revision AB  
Revisorsuppleant

Årsredovisning färdigställd 2025-10-28



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.11.2025 09:33

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 30.10.2025 16:20

**DOCUMENT ID:**

rJzDUMZWJbx

**ENVELOPE ID:**

SJxwUzW-kWI-rJzDUMZWJbx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Rödhaken, 716422-2189 - Årsredovisning 2025.pdf  
17 pages

**SHA-512:**

e8dacdbd7ce9d2ebf903a6b042f755d0d650a09970b551  
4a66c26b9632f4723cdb3f23b53ed398da54e81ba8bc1d  
833f4e386093f580e88dc3025b8580ee5a11

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. TOMMY MIKAEL HILTU<br>LA<br>hiltula.t@gmail.com                     |  Signed<br>Authenticated   | 30.10.2025 16:24<br>30.10.2025 16:23 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP:<br>2001:2043:b858:dd00:520b:34f:28a5:7ece  |
| 2. LARS JONAS EGEHULT<br>jonas@egehult.se                              |  Signed<br>Authenticated   | 30.10.2025 16:27<br>30.10.2025 16:21 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP:<br>2001:2043:b858:e500:a571:6d3e:abb3:9d7f |
| 3. BARBARA GERTRUD SE<br>LMA WEISHAUP<br>barbara.weishaupt76@gmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 30.10.2025 17:45<br>30.10.2025 17:45 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.172.99.17                               |
| 4. GUNNEL ELISABETH C<br>ALLAND<br>bettan717@msn.com                   |  Signed<br>Authenticated   | 01.11.2025 07:26<br>30.10.2025 19:24 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 78.79.164.179                              |
| 5. Kristian Lars Segerstedt<br>t<br>kristian.segerstedt@bo<br>rev.se   |  Signed<br>Authenticated | 04.11.2025 09:33<br>04.11.2025 09:30 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP:<br>2a02:1406:188:ed4:447c:e588:6968:6fd1   |

\* 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 Rödhaken, org.nr 716422-2189

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rödhaken för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

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 30 juni 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rödhaken för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Kristian Segerstedt  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.11.2025 09:34

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 30.10.2025 16:20

**DOCUMENT ID:**

rJ4Dlzb1-e

**ENVELOPE ID:**

By-PIfZ-1bg-rJ4Dlzb1-e

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2024-2025, Brf Rödhaken.pdf

2 pages

**SHA-512:**

94fa1e906053a2d891a3149f2df9e00682a6b97aaf57175  
69abfce0dc0c1499375f2d0e8d72b6b948f90fdf5c30aee  
2b9c3e05c4eba8bb1304676c3c94ec6e65

## Activity log

| RECIPIENT                    | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                                      |
|------------------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------------------|
| 1. Kristian Lars Segerstedt  | Signed        | 04.11.2025 09:34 | eID    | Swedish BankID                               |
| kristian.segerstedt@borev.se | Authenticated | 04.11.2025 09:30 | Low    | IP:<br>2a02:1406:188:ed4:447c:e588:6968:6fd1 |

\* 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