



Välkommen till årsredovisningen för Brf Särstahem

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Knivsta.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Särsta 3:157	1957	Knivsta

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1957 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1969.

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 2 644 kvm och 3 lokaler om 402 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 172 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael Carl Roland Höglund	Ordförande
Britt-Marie Mattsson	Styrelseledamot
Erik Thore Bernhard Abjörner	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Helena Fredriksson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2070.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● elslutbleck och låshus till entredörrarna
 - Garagebrunnar - slamsugning
 - Utomhusbrunnar - slamsugning
 - Källarbrunnar- spolning
 - Entredörrar - gummitätning utbyte
- 2024 ● Källarfönster - gummitätning utbyte
- 2025 ● Byte av lysrörsarmatur i källare

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har fattat beslut om och genomfört en avgiftshöjning om 2 procent, vilken trädde i kraft den 1 januari 2026.

Under året har föreningen omförhandlat ett av sina lån.

Under året har föreningen även genomfört ett hyresgästbyte i en av föreningens lokaler.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 703 689	2 594 506	2 330 464	2 036 523
Resultat efter fin. poster	470 728	425 979	160 396	251 753
Soliditet (%)	19	19	16	15
Yttre fond	1 271 650	1 271 650	906 824	572 519
Taxeringsvärde	29 771 000	32 122 000	32 122 000	32 122 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	848	806	719	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,0	82,0	80,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 122	4 244	4 367	4 471
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 435	3 538	3 640	3 727
Sparande / kvm totalyta, kr	221	204	166	151
Elkostnad / kvm totalyta, kr	83	45	26	4
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	116	152	151	125
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	78	70	25	52
Energikostnad / kvm totalyta, kr	277	267	203	180
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,40	2,47	1,99	1,95
Räntekänslighet (%)	4,86	5,27	6,07	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för el (totalt 128 367 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	86 865	-	-	86 865
Fond, yttre underhåll	1 271 651	-	59 313	1 330 964
Balanserat resultat	963 226	425 979	-59 313	1 329 892
Årets resultat	425 979	-425 979	470 728	470 728
Eget kapital	2 747 721	0	470 728	3 218 449

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 389 205
Årets resultat	470 728
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-59 313
Totalt	1 800 620

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	7 875
Balanseras i ny räkning	1 808 495

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 724 000	2 594 506
Övriga rörelseintäkter	3	223 599	4 000
Summa rörelseintäkter		2 947 599	2 598 506
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 754 524	-1 534 260
Övriga externa kostnader	9	-175 916	-115 327
Personalkostnader	10	-69 167	-65 073
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-236 372	-222 361
Summa rörelsekostnader		-2 235 980	-1 937 021
RÖRELSERESULTAT		711 619	661 486
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 289	45 932
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-273 181	-281 438
Summa finansiella poster		-240 891	-235 506
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		470 728	425 979
ÅRETS RESULTAT		470 728	425 979

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	11 751 836	11 961 388
Maskiner och inventarier	13	69 313	96 133
Summa materiella anläggningstillgångar		11 821 149	12 057 521
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 821 149	12 057 521
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38 262	37 809
Övriga fordringar	15	496 718	426 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	92 105	92 955
Summa kortfristiga fordringar		627 085	557 747
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 089 697	1 820 348
Summa kassa och bank		2 089 697	1 820 348
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 716 782	2 378 095
SUMMA TILLGÅNGAR		14 537 932	14 435 616

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 865	86 865
Fond för yttre underhåll		1 330 964	1 271 651
Summa bundet eget kapital		1 417 829	1 358 516
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 329 892	963 226
Årets resultat		470 728	425 979
Summa fritt eget kapital		1 800 620	1 389 205
SUMMA EGET KAPITAL		3 218 449	2 747 721
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	10 897 344	8 322 344
Summa långfristiga skulder		10 897 344	8 322 344
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	2 900 000
Leverantörsskulder		52 879	28 190
Skatteskulder		0	2 183
Övriga kortfristiga skulder		6 880	35 333
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	362 380	399 845
Summa kortfristiga skulder		422 139	3 365 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 537 932	14 435 616

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	711 619	661 486
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	236 372	222 361
	947 991	883 847
Erhållen ränta	48 072	47 909
Erlagd ränta	-267 184	-297 481
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	728 880	634 275
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 517	53 872
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-49 410	-230 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten	647 953	458 020
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	46 324
Förvärv av finansiella tillgångar	-500	0
Avyttring av finansiella tillgångar	500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	46 324
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-325 000	-325 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-325 000	-325 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	322 953	179 344
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 245 939	2 066 595
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 568 892	2 245 939

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Särstahem är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	5,00 %
Stomme och grund	1,32 %
Yttertak	3,36 %
Fasader	6,73 %
Balkonger	6,73 %
Fönster	2,69 %
Stamledningar VA	2,69 %
Stamledningar Värme	1,68 %
Styr & övervakning	4,48 %
El	2,69 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 966 548	1 927 980
Hysesintäkter lokaler	348 188	351 660
Hysesintäkter garage	37 800	38 800
Hysesintäkter p-plats	12 800	13 200
Hysesintäkter förråd	2 400	2 400
Bredband	148 500	148 500
El, moms	171 422	66 605
Elintäkter rörliga	0	10 388
Intäkter solel, moms	16 164	16 755
Påminnelseavgift	180	360
Pantsättningsavgift	1 749	1 719
Överlåtelseavgift	5 880	8 478
Administrativ avgift	2 597	1 176
Andrahandsuthyrning	9 765	6 488
Öres- och kronutjämning	7	-3
Summa	2 724 000	2 594 506

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Fakturerade kostnader	0	4 000
Försäkringsersättning	223 599	0
Summa	223 599	4 000

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	34 250	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	14 318	0
Städning enligt avtal	113 880	15 485
Städning utöver avtal	0	21 000
Besiktningar	0	16 219
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	7 000
Brandskydd	17 950	11 636
Myndighetstillsyn	2 888	0
Gårdkostnader	0	1 236
Gemensamma utrymmen	14 000	30 726
Snöröjning/sandning	32 900	63 126
Serviceavtal	11 754	9 387
Fordon	677	1 473
Förbrukningsmaterial	4 926	19 005
Summa	247 543	196 294

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	33 685
Huskropp utvändigt	0	5 200
Bostadsrättslägenheter	0	25 110
Hyseslokaler	0	2 938
Tvättstuga	12 701	5 671
VVS	0	8 938
Ventilation	0	14 245
Elinstallationer	8 307	4 400
Summa	21 008	100 187

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Elinstallationer	100 875	0
Summa	100 875	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	197 210	144 112
Uppvärmning	513 205	483 151
Vatten	247 629	220 947
Sophämtning/renhållning	101 324	97 976
Summa	1 059 368	946 186

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	65 109	61 268
Kabel-TV	69 698	51 317
Bredband	85 634	86 438
Fastighetsskatt	105 290	92 570
Summa	325 731	291 593

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	36
Tele- och datakommunikation	1 990	625
Juridiska åtgärder	37 125	0
Inkassokostnader	978	516
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1 400
Revisionsarvoden extern revisor	3 473	3 473
Styrelseomkostnader	1 760	4 919
Fritids och trivselkostnader	5 684	5 031
Föreningskostnader	11 893	2 535
Förvaltningsarvode enl avtal	85 455	78 222
Överlåtelsekostnad	8 232	10 030
Pantsättningskostnad	1 764	3 440
Administration	10 375	5 100
Bostadsrätterna Sverige	5 950	0
Summa	175 416	115 327

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	42 633	36 967
Övriga arvoden	464	0
Löner till kollektivanst	10 846	13 618
Arbetsgivaravgifter	15 224	14 488
Summa	69 167	65 073

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	272 889	281 372
Dröjsmålsränta	6	61
Kostnadsränta skatter och avgifter	286	5
Summa	273 181	281 438

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 023 499	17 069 823
Årets inköp	0	-46 324
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 023 499	17 023 499
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 062 111	-4 866 570
Årets avskrivning	-209 552	-195 541
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 271 663	-5 062 111
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 751 836	11 961 388
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>340 000</i>	<i>340 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 673 000	24 383 000
Taxeringsvärde mark	7 098 000	7 739 000
Summa	29 771 000	32 122 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	213 397	213 397
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	213 397	213 397
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-117 264	-90 444
Årets avskrivning	-26 820	-26 820
Utgående ackumulerad avskrivning	-144 084	-117 264
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	69 313	96 133

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13 187	3
Skattefordringar	4 336	1 389
Transaktionskonto	479 195	425 591
Summa	496 718	426 983

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	16 596	5 950
Förutbet försäkr premier	22 051	21 005
Förutbet kabel-TV	17 691	17 415
Förutbet bredband	21 415	21 168
Upplupna intäkter	14 352	11 634
Upplupna ränteintäkter	0	15 783
Summa	92 105	92 955

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2031-03-31	1,89 %	1 087 500	1 087 500
Handelsbanken	2027-12-01	1,45 %	1 905 604	1 905 604
Handelsbanken	2027-12-01	1,45 %	929 240	929 240
Handelsbanken	2028-12-01	3,07 %	2 425 000	2 425 000
Handelsbanken	2031-12-01	3,83 %	4 550 000	4 875 000
Summa			10 897 344	11 222 344
Varav kortfristig del			0	2 900 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 397 344 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	307	36 846
Uppl kostn el	24 746	27 612
Uppl kostnad Värme	64 990	64 667
Uppl kostn räntor	7 455	1 458
Uppl kostnad arvoden	20 000	37 245
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 284	11 702
Förutbet hyror/avgifter	229 108	220 315
Summa	352 890	399 845

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 335 000	12 335 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång har en hyresgäst lämnat en av föreningens lokaler, som därmed blivit vakant. Styrelsen har inlett arbete med att hitta en ny hyresgäst.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-07.

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

Knivsta

Mikael Carl Roland Höglund
Ordförande

Britt-Marie Mattsson
Styrelseledamot

Erik Thore Bernhard Abjörner
Styrelseledamot

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

Helena Fredriksson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.03.2026 20:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.03.2026 17:30

DOCUMENT ID:

rJWBISu2YZx

ENVELOPE ID:

rkHirunYbe-rJWBISu2YZx

DOCUMENT NAME:

Brf Särstahem, 714800-1808 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

SHA-512:

d8624a95a1805e81cd13c2edaa839d746b073349d7ee9f

6f4d2dd18f3721509cf7e1597a4d16d0894b53468987

451808f858204708719f0f251795f757d868

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. BRITT-MARIE MATTSSON Bitte.mattsson@gmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 17:32 09.03.2026 17:31	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.114.155
2. Erik Thore Bernhard Abjörner erik.abjorner@gmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 18:46 09.03.2026 18:44	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.183.160
3. Mikael Carl Roland Höglund zixxten@live.se	 Signed Authenticated	09.03.2026 19:35 09.03.2026 19:30	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.87.26
4. AGNES HELENA FREDRIKSSON h-fredriksson@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 20:33 09.03.2026 20:32	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.81.90

* 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 BRF Särstahem

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning av föreningen för år 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.
Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltning på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige.
Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig icke anledning till anmärkning. Därför föreslår jag årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Knivsta den 7/3 2026

Helena Fredriksson

Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.03.2026 20:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.03.2026 17:30

DOCUMENT ID:

ryXBjHO2tWe

ENVELOPE ID:

SyxrsHdnt-e-ryXBjHO2tWe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025.doc 1.pdf

1 page

SHA-512:

4a0e073851b677364891a55e8df8bd0d266657d8e531fd
45a8476118b7840be55a2c4d362f8c932f5455a582a498
ccde14343f577662abca31d13ab9bb5771bf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AGNES HELENA FREDRIK SSON	Signed	09.03.2026 20:34	eID	Swedish BankID
h-fredriksson@hotmail.com	Authenticated	09.03.2026 20:34	Low	IP: 83.190.81.90
m				

* 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