

# Årsredovisning 2025

Brf Enegården

717600-1340



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Enegården

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

<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. 6
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</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 1941-10-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-04 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Luthagen 37:1		Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1931.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 341 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 341 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Anita Janervik	Ordförande
Lennart Schultz	Kassör
Matilda Aurell	Sekreterare
Ann Lindbäck	Ledamot
Hannes Kalisky	Suppleant
Marianne Nordling	Suppleant

### Valberedning

Jenny Marteleur  
Stefan Nilsson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Tomas Thorsbrink Revisor VerNova AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 1996** ● Byte av elledningar  
Fasadrenovering
- 1999** ● Stambyte  
Målning av trapphus
- 2002** ● Målning av källare
- 2005** ● Målning av fönster
- 2008** ● Ombyggnad av badrum till gästrum i källaren  
Läggning av klinkers och målning i tvättstuga och torkrum
- 2014** ● Byte av plåttak ovanför vindsvåningarna
- 2018** ● Målning av socklar mot Ringgatan och Vindhemsgratan  
Byte av samtliga termostatreglage till radiatorerna
- 2019** ● Byte av cirkulationspumpar i undercentralen  
Renovering av burspråk
- 2020** ● Renovering av ytterdörrar  
Målning av fönster
- 2021** ● Byte till treglasfönster i vindsvåningarna  
Spolning av samtliga stammar
- 2022** ● Flyttning av soputrymmet samt plattläggning i anslutning till det nya utrymmet
- 2023** ● Renovering av burspråk
- 2024** ● Byte av strömställare i trapphusen
- 2025** ● Byte tvättmaskin  
Byte lägenhetsdörrar

## Planerade underhåll

- 2026**
- Omfogning av skorsten
  - Fortsatt successivt utbyte till ledbelysning i allmänna utrymmen
  - Fasadrenovering
  - Inköp av sopskåp för anpassning till FNI
  - Stampolning
  - Installation av kompletterande nödutgångsbelysning i källaren
- 2027**
- Byte värmväxlare
  - Byte expansionskärl

## Avtal med leverantörer

Diverse tjänster /kurser för Bostadsrättsföreningar	Bostadsrätterna
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Skansholmen
Fjärrvärme/el samt serviceavtal för undercentralen	Vattenfall
Hantering av glas/metall/tidningar	Returpapperscentralen
Installation av lägenhetsdörrar	Tec Woodsteel AB
Krediter	HB och SEB
Sparkapital	SBAB
Städning	Händiga Händer
Vatten och sophantering	Uppsala Vatten

## Övrig verksamhetsinformation

Under året har samtliga lägenhetsdörrar bytts till säkerhetsdörrar samt dörrarna till källaren. Investeringskostnaden för detta uppgick till 965 Tkr, (budgeterat 1,1 MSEK).

Investering i en ny tvättmaskin har gjorts (ca 47 Tkr).

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts och efter genomförda korrigeringar i en lägenhet har vi godkänts.

Genomgång av föreningens brandsäkerhet och rutiner har gjorts och förbättringar har påbörjats och kommer att fortsätta under 2026.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Höjning av årsavgifterna med 10% genomfördes från den 1/2-2025 vilket gav ett intäktsstillrott på 76 Tkr.

Våra löpande kostnader (exklusive investeringar och avskrivningar) ökade med 102 Tkr (14%) varav ca 59 Tkr utgjordes av självrisk för vattenskada där styrelsens mening är att ansvaret inte bör belasta föreningen. Frågan har inte kunnat konkluderas innan bokslutet upprättades. Övriga större kostnadsökningar finns bland de taxebundna kostnaderna fjärrvärme, el, vatten och sophämtning) som ökade med 27 Tkr (+8 %) varav fjärrvärmens stod för 17 Tkr, uteslutande beroende på taxehöjningar (+ 9 %). Förbrukningen minskade med 1%.

Energikostnaderna (fjärrvärme, el och vatten) uppgick till 248 Kr /Kvm (2024: 229 Kr) och har stadigt ökat under de senaste åren, till avgörande del pga stora taxehöjningar och till en mindre del pga högre förbrukning; ref. flerårsöversikten ovan.

Reparations- och underhållskostnaderna (exklusive ovan nämnda självrisk) ökade med 25 Tkr (328 %) men från en mycket låg nivå 2024.

Personalkostnaderna (arvoden + arbetsgivaravgifter) ökade med 23 Tkr (+ 64%) beroende av beslutade höjningar av styrelsearvodena på årsstämman 2025.

Våra ränteutgifter minskade med 25 Tkr till ca 61 Tkr. En bidragande faktor till detta är att vi under året successivt fört över våra lån till SHB med bättre villkor. Den genomsnittliga skuldräntan för året uppgick till 2,43 % att jämföras med 4,06% föregående år. Ett nytt lån upptogs i oktober hos Handelsbanken på 781 Tkr för finansiering av lägenhets- och källardörrarna.

Ränteeffekten på detta lån begränsades till 3 månader under 2025.

Därutöver upptogs ett lån på 436,3 TKR som användes till att slutbetala lån hos SEB om 435 Tkr plus ränta om 1,3 TKR.

Det sammanlagda lånebeloppet per 31/12 uppgick till 2886 Tkr, en ökning med ca 782 Tkr i förh till 2024 Skuldculdsättningen per kvm uppgick till 2152 Kr (2024:1569 Kr).

Vår räntekänslighet uppgick till 3,1 (2024:2,5) innebärande att om den genomsnittliga räntenivån på våra lån höjs med 1 %-enhet måste avgifterna höjas med 3,1 % för att kompensera kostnadsökningen för räntehöjningen.

De sammanlagda övriga kostnaderna uppvisar inga större förändringar i förhållande till föregående år.

I förhållande till budgeterade löpande kostnader blev utfallet 58 Tkr lägre än budget (93% av budgeten) varav den huvudsakliga skillnaden ligger på reparationer /underhåll.

Kassaflödet uppgick till 47 Tkr varav investeringar (dörrar + tvättmaskin) svarar för minus 136 Tkr och löpande verksamhet plus 183 TKr.

I kassaflödet för investeringarna ingår enligt ovan ett lån på 781 Tkr.

Bör noteras att kassaflödet för dörrinvesteringarna påverkas positivt då slutfakturan från leverantören om ca 97 Tkr betalats efter 31/12 och belastar således kassaflödet för 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 10%.

### Förändringar i avtal

Nya låneavtal har slutits med Handelsbanken.

Avtal tecknades med Tec Woodsteel AB för installation av nya dörrar.

Omförhandling av avtal avseende fastighetsskötsel (avgiftssänkning och utökning av servicen).

### Övriga uppgifter

Föreningen har under året övergått till att tillämpa K3-regelverket för årsredovisning. Övergången innebär att redovisningsprinciperna har förändrats jämfört med tidigare år, vilket påverkar jämförelsetalen för 2024. De största effekterna av övergången avser komponentindelning av byggnader, justering av avskrivningsplaner samt värdering av anläggningstillgångar i enlighet med K3:s krav. För Enegården har detta inte inneburit några större förändringar under 2025 vare sig avskrivningsmässigt i resultaträkningen eller balansräkningsmässigt.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	942 338	864 636	820 279	791 063
Resultat efter fin. poster	31 511	65 046	84 810	74 565
Soliditet (%)	18	23	21	19
Kassalikviditet %	-	-	48	56
Yttre fond	934 980	684 980	544 980	404 980
Taxeringsvärde	30 000 000	31 400 000	31 400 000	31 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	693	637	607	587
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,6	98,7	99,2	99,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 152	1 569	1 569	1 569
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 152	1 569	1 569	1 569
Sparande / kvm totalyta, kr	97	122	137	128
Elkostnad / kvm totalyta, kr	17	14	11	12
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	180	168	149	137
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	47	35	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	250	229	194	183
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,46	4,06	2,42	1,60
Räntekänslighet (%)	3,10	2,46	2,58	2,67

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	88 920	-	-	88 920
Fond, yttre underhåll	684 980	-	250 000	934 980
Reservfond	2 040	-	-	2 040
Balanserat resultat	-146 023	65 046	-250 000	-330 977
Årets resultat	65 046	-65 046	31 511	31 511
<b>Eget kapital</b>	<b>694 963</b>	<b>0</b>	<b>31 511</b>	<b>726 474</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-330 977
Årets resultat	31 511
<b>Totalt</b>	<b>-299 467</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
Balanseras i ny räkning	-549 467
	<b>-299 467</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	942 338	864 636
Övriga rörelseintäkter	3	334	2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>942 672</b>	<b>864 638</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-633 577	-521 358
Övriga externa kostnader	8	-68 502	-76 311
Personalkostnader	9	-59 139	-35 819
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-98 144	-98 904
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-859 362</b>	<b>-732 392</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>83 310</b>	<b>132 246</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 658	18 323
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-61 458	-85 523
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-51 800</b>	<b>-67 200</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>31 511</b>	<b>65 046</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>31 511</b>	<b>65 046</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	2 795 453	1 920 250
Maskiner och inventarier	12	49 800	17 046
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 845 253</b>	<b>1 937 296</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 845 253</b>	<b>1 937 296</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		4 977	7 501
Övriga fordringar	13	3 208	4 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	49 655	30 102
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>57 840</b>	<b>41 822</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 044 240	996 771
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 044 240</b>	<b>996 771</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 102 080</b>	<b>1 038 593</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 947 334</b>	<b>2 975 890</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		88 920	88 920
Uppskrivningsfond		2 040	2 040
Fond för yttre underhåll		934 980	684 980
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 025 940</b>	<b>775 940</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-330 977	-146 023
Årets resultat		31 511	65 046
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-299 467</b>	<b>-80 977</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>726 474</b>	<b>694 963</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 217 316	835 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 217 316</b>	<b>835 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	1 669 000	1 269 000
Leverantörsskulder		128 536	22 268
Skatteskulder		1 856	2 467
Övriga kortfristiga skulder		588	917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	203 564	151 275
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 003 544</b>	<b>1 445 927</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 947 334</b>	<b>2 975 890</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>83 310</b>	<b>132 246</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	98 144	98 904
	<b>181 454</b>	<b>231 150</b>
Erhållen ränta	9 658	18 323
Erlagd ränta	-54 533	-85 292
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>136 580</b>	<b>164 181</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 018	27 884
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	150 692	-29 040
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>271 254</b>	<b>163 024</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 006 101	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 006 101</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 217 316	0
Amortering av lån	-435 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>782 316</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>47 469</b>	<b>163 024</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>996 771</b>	<b>833 747</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 044 240</b>	<b>996 771</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

ÅRSREDOVISNINGEN HAR FÖR FÖRSTA GÅNGEN UPPRÄTTATS ENLIGT BOKFÖRINGSNÄMNDENS BFNAR 2012:1. FÖRENINGEN HAR VALT ATT INTE RÄKNA OM JÄMFÖRELSETALEN I ENLIGHET MED BESTÄMMELSERNA I KAPITLET 35, DETTA KAN INNEBÄRA BRISTANDE JÄMFÖRBARHET MELLAN RÄKENSAPSÅRET OCH FÖREGÅENDE RÄKENSAPSÅR.

---

#### 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:

Maskiner och inventarier	20 %
Byggnad	1,34 - 20,71 %
Fastighetsförbättringar	2 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	907 943	831 768
Kabel-TV/Bredband	21 816	21 816
Övernattnings-/gästlägenhet	700	600
Övriga intäkter	669	98
Andrahandsuthyrning	11 210	10 354
<b>Summa</b>	<b>942 338</b>	<b>864 636</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	2
Försäkringsersättning	338	0
<b>Summa</b>	<b>334</b>	<b>2</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	65 956	63 228
Städning	20 760	20 760
Besiktning och service	0	19 500
Ventilationskontroll OVK	8 888	0
Brandskydd	9 659	2 099
Trädgårdsarbete	0	5 480
Mark/gård/utemiljö Planteringar	660	1 063
Service värmeanläggning	2 625	0
<b>Summa</b>	<b>108 548</b>	<b>112 130</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	20 916	0
Tvättstuga	4 384	2 523
Källarutrymmen	0	945
Dörrar och lås/porttele	7 988	0
El	0	4 375
Försäkringsärende/vattenskada	58 800	0
<b>Summa</b>	<b>92 088</b>	<b>7 843</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	22 500	18 700
Uppvärmning	241 852	225 077
Vatten	71 357	63 512
Sophämtning	24 614	23 706
<b>Summa</b>	<b>360 323</b>	<b>330 995</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	20 306	19 874
Kabel-TV	21 280	21 176
Fastighetsskatt	31 032	29 340
<b>Summa</b>	<b>72 618</b>	<b>70 390</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	499	6 322
Förbrukningsmaterial	2 063	2 188
Kontorsmtrl trycksaker	110	279
Postbefordran	228	376
Revisionsarvoden	8 876	8 250
Övriga förvaltningskostnader	10 343	13 422
Ekonomisk förvaltning	38 916	37 516
Serv.avg branschorg.	4 490	4 490
Bankkostnader	2 977	3 468
<b>Summa</b>	<b>68 502</b>	<b>76 311</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	45 000	30 000
Sociala avgifter	14 139	5 819
<b>Summa</b>	<b>59 139</b>	<b>35 819</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	61 458	85 523
<b>Summa</b>	<b>61 458</b>	<b>85 523</b>

**NOT 11, BYGGNAD OCH MARK**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	4 620 272	4 620 272
Årets inköp	959 575	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>5 579 847</b>	<b>4 620 272</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 700 021	-2 608 689
Årets avskrivning	-84 372	-91 332
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 784 393</b>	<b>-2 700 021</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>2 795 453</b>	<b>1 920 250</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 546</i>	<i>10 546</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	15 200 000	14 000 000
Taxeringsvärde mark	14 800 000	17 400 000
<b>Summa</b>	<b>30 000 000</b>	<b>31 400 000</b>

**NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	167 725	167 725
Årets inköp	46 526	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>214 251</b>	<b>167 725</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-150 679	-143 107
Årets avskrivning	-13 772	-7 572
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-164 451</b>	<b>-150 679</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>49 800</b>	<b>17 046</b>

**NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 208	4 219
<b>Summa</b>	<b>3 208</b>	<b>4 219</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 663	7 813
Fastighetsskötsel	5 996	5 996
Försäkringspremier	20 766	0
Kabel-TV	5 411	5 320
Förvaltning	10 819	10 973
<b>Summa</b>	<b>49 655</b>	<b>30 102</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2025-12-28	1,21 %		435 000
Stadshypotek	2025-03-18	2,99 %	834 000	834 000
Stadshypotek	2026-12-30	2,82 %	835 000	835 000
Stadshypotek	2030-09-30	2,99 %	781 000	
Stadshypotek	2028-12-01	3,03 %	436 316	
<b>Summa</b>			<b>2 886 316</b>	<b>2 104 000</b>
Varav kortfristig del			1 669 000	1 269 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 886 316 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 513	38 158
El	2 008	1 718
Uppvärmning	32 837	30 558
Utgiftsräntor	7 156	231
Uppkost vatten	2 477	0
Sociala avgifter	18 910	9 000
Förutbetalda avgifter/hyror	86 663	71 610
<b>Summa</b>	<b>203 564</b>	<b>151 275</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 248 800	4 248 800

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Avgifterna höjdes med 10% fr o m 1/1, 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-24.

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

Uppsala

---

Anita Janervik  
Ordförande

---

Ann Lindbäck  
Ledamot

---

Lennart Schultz  
Kassör

---

Matilda Aurell  
Sekreterare

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

---

VerNova AB  
Tomas Thorsbrink  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.02.2026 11:29

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 25.02.2026 10:12

**DOCUMENT ID:**

SJGm6Nn\_-g

**ENVELOPE ID:**

SkXWmaN3\_WI-SJGm6Nn\_-g

**DOCUMENT NAME:**

Brf Enegården, 717600-1340 - Årsredovisning 2025.pdf  
20 pages

**SHA-512:**

b188c5f7b498d3d9a498a6371a021a33dba7477b4416b  
0fe40ca919ff1d5b727a203142362c1b1bcfb2fe6e035fef  
3e056b320108246adae527751e7cde4c2d2

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
<b>1. ANITA MARGARETA JAN ERVIK</b> anita.jvik@gmail.com	 Signed Authenticated	25.02.2026 15:35 25.02.2026 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.82.186
<b>2. Hans Lennart Schultz</b> l.schultz@telia.com	 Signed Authenticated	25.02.2026 15:55 25.02.2026 10:16	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.82.25
<b>3. MATILDA AURELL</b> matilda.aurell@gmail.com	 Signed Authenticated	26.02.2026 10:54 26.02.2026 10:48	eID Low	Swedish BankID IP: 130.243.239.153
<b>4. Ann Lindbäck</b> annlindback@gmail.com	 Signed Authenticated	27.02.2026 10:50 27.02.2026 10:23	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.140.45
<b>5. TOMAS TORSBRINK</b> tomas.thorsbrink@vernova.se	 Signed Authenticated	27.02.2026 11:29 27.02.2026 11:29	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.204.247

\* 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 Enegården, org.nr 717600-1340

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Enegården för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 mitt uttalande.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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 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 mitt uttalande. 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 vår 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 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**

Utöver vår revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Enegården för år räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar den ackumulerade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalande**

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 mitt uttalande.

### **Styrelsens ansvar för andra krav enligt lagar och andra författningar**

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 ersättningskyldighet 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 vår 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 vårt 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.

Min revisionsberättelse har lämnats enligt datum på signaturstämpel.

Tomas Thorsbrink  
VerNova AB



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.02.2026 11:30

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 25.02.2026 10:12

**DOCUMENT ID:**

BkWGXT42\_bx

**ENVELOPE ID:**

SJ4-XpV2\_Ze-BkWGXT42\_bx

**DOCUMENT NAME:**

REVISIONSBERÄTTELSE Brf Enegårde 2025.pdf

3 pages

**SHA-512:**

1c0aa3aaf18b9104ec9ed20094c042276662cb762a3193  
8c3cdf102b83e0e18fddb025a6fc6143959b9e5d4c8a  
e14a8ad2449bb6e5f0d9368178e37bf8b7e8

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS THORSBRINK	Signed	27.02.2026 11:30	eID	Swedish BankID
tomas.thorsbrink@vernov a.se	Authenticated	27.02.2026 11:30	Low	IP: 90.231.204.247

\* 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