

Årsredovisning 2025

Brf Fjärdingen 7:1

716401-3273



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fjärdingen 7:1

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 18

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 1983-11-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-05-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet. Till den kvalificerade användningen räknas de bostadslägenheter som upplåts med bostadsrätt till fysiska personer.

För att avgöra om detta krav är uppfyllt beräknar man först hyresvärdena för fastigheten. Med hyresvärdena menas det aktuella årets bruksvärdeshyra för bostäder och marknadshyra för lokaler.

Styrelsens policy för att bibehålla detta förhållande är att inte godkänna överlåtelse av bostadslägenhet till juridisk person.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning Förvärv Kommun

Fjärdingen 7:1 1983 Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa och Anticimex Försäkringar AB.

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

På fastigheten finns 3 bostadshus innehållande 22 lägenheter (19 hushåll) och 6 verksamheter i 8 lokaler, varav samtliga lokaler är hyresrätter. Fastigheten bebyggdes under 1860-1890-talet (stenhuset 1887-93). Inköptes av föreningen 1983 samt renoverades (stenhuset) 1982-1983. Trähusets lägenhetsdelar renoverades under mitten av 1990-talet.

Gårdshuset har successivt konverterats till lägenheter. Senaste lägenheten inreddes i början av 2000-talet.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1959

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 2 842 kvm och 8 lokaler om 895 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3737 kvm.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök

1 st 2 rum och kök

8 st 3 rum och kök

5 st 4 rum och kök

2 st 5 rum och kök

1 st 6 rum och kök

1 st 8 rum och kök

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Restaurang	218,0	2028-03-31
Butik	85,0	2028-12-31
Restaurang	50,0	2027-12-31
Restaurang	152,0	2027-12-31
Café	165,0	2026-09-30
Café	60,0	2026-09-30
Kiosk/gatukök	116	2028-12-31
Kontor	49,0	2028-12-31

Styrelsens sammansättning

Göran Carlén	Ordförande
Helena Kehrer	Kassör
Fredrik Birkemyr	Styrelseledamot
Fredrik Berg	Sekreterare
Olle Björneholm	Vice ordförande
Charlotte Folin	suppleant

Valberedning

Lars G Nordström

Leif Lewin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Anna Jarstad

Revisor

Joakim Jarstad

Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 Åtgärder i stenhusets källare mot inläckage av dagvatten. Installation och reparationsarbete av pumpar, tilläggsjutning av golv, målning av väggar och tak. Utbyte av sönderrostade förrådsväggar

2025 Höjkorrigering av dagvattenbrunn mellan trähus och gårdshus

2025 Målning fönster mot gården, trähuset

2024 Indragning av fjärrvärme till Gårdshuset

2024 Relining av avloppsstam under golv i bottenvåning och genom källare i Trähuset

2024 Pump och pumpgrop samt överledning av dränvatten till dagvattennätet från källaren till 11A

2024 Fönstermålning stenus mot Syslomansgatan (forts sedan 2023)

2024 Takreparation i anslutning till fönsterkuper, trähuset

2024 Byte av fläkt, styrning och spirorör i fastighetsventilationen i lokal 508 (Rosa Pantern)

2024 Delfinansiering av totalrenovering i hyreslokal 508 (föreningens del avser vattenskada, stomarbeten, fasadarbeten samt byte av vissa vatten- och avloppsrör)

2023 Underhåll av hydraulpump till hissen samt byte av nödtelefonsystem

2023 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

2023 Reparation av spärrlacken i hissen

2023 Ombyggnad av lokal 506 och 507 från butik till café (på hyresgästens bekostnad)

2023 Underhållsspolning av avloppsrören

2023 Byte ruttna takfönster i gårdshus och trähus

2023 Ombyggnad entrépart 11 A efter sättningar

2023 Fönstermålning stenuset mot gården och vissa mot gatan

2022 Ombyggnad lokal 503 och öppning till lokal 504 (på hyresgästens bekostnad), för restaurangverksamhet

2022 Relining återstående avloppsstammar under mark/golv

2021-2022 Grundförstärkning trähuset. mot gården från och med ingången vid 11 B t.o.m. en tredjedel av gaveln mot söder

2021 Målning av fasaden på trähusets gatusida och södra gavel. Även reparation av foder och vattbrädor

2020 Renovering och ombyggnad av hyreslokal 502, från butik till Deli (på hyresgästens bekostnad)

2020 Filmning och relining av avloppsstammar i källargolvet i stenuset

2019 Ny tvättmaskin (den stora)

2018-2019 Fasadrenovering av stenuset mot gatan

- 2018 Ombyggnad av restauranglokal 501 (Skolgatan 31) på hyresgästens bekostnad
2018 Nytt ventilationssystem till restauranglokal 501, Skolgatan 31
2016 Byte/ombyggnad av hisskorgen
2016 Reparation och målning av fönster
2015 Bredband från stadsnät/IP-Only till varje lgh
2015 Renovering av tvättstugan
2014 omläggning av marksten utanför gårdshusets entré
2014 Målning av nedre delen av fasaden på stenet
2014 Renovering av stensockel ut mot gatan på trähuset
2013 Byte av undercentral för fjärrvärm
2013 Fasadrenovering trähusets gatusida, målning av fönster och dörrar. Värmekabel i takrännor.
2012 installation av ny tillsyningsbrunn och byte avloppsrör gården
2012 Fasadrenovering gårdshus
2010 Gjutning av gårdshusets källargolv
2007 Takmålning av stenet och trähuset
2007 Byte av radiatorventiler
2006 Målning av fönsterkarmar och foder på trähusets framsida
2005 Elkablar monterades i hängrännor och stuprör för att förhindra ispluggar och istappar
2004 Rostfria tak monterades över alla skorstenarna
2004 Avloppsledningarna rengjordes med Power Clean metoden
2004 Gårdshusets tak byggdes om till ett ventilerat dubbel falsat plåttak
2002 Lägenheternas gamla 1+1 glasfönster byggdes om med Isolock-metoden till bullerisolerande energispar 1+2-glasfönster
2001 Lokalernas gamla englasfönster ersattes med moderna energispar tvåglasfönster
2000 Söphuset byggdes
2000 Nyanläggning av innergården
1999-2000 Grundförstärkning av stenet

Planerat underhåll

- 2026 Fortsatt relining av avlopp
2026 Renovering gårdshusets trapphus och slipning av marmorgolvet i stenet trapphall på bottenvåningen
2026 Byte av yttertak på trähuset (plåt)
2026 evt avskärmningar mot Hodjas och Brezzas varuintag

Avtal med leverantörer

Fjärrvärme	Vattenfall värme AB
Fastighetsel	Mälarenergi AB
Vatten samt avfallshämtning	Uppsala Vatten- och Avfall AB
Service hiss	OTIS
Fastighetsförvaltning	FF Nord
Ekonomisk förvaltning	Simpleko

Övrig verksamhetsinformation

Vicevärd för föreningen har under räkenskapsåret varit Tomas Kehrer.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av Simpleko AB.

Fastighetsskötsel och viss teknisk förvaltning har ombesörjts av FF-Nord.

Trappstädningen har ombesörjts av ungdomar i föreningen.

Styrelsen besiktigar årligen allmänna utrymmen. Besiktningar av lägenheter och lokaler görs med cirka tre års intervall.

Föreningsmedlemmarna bidrar med eget arbete i gemensamma utrymmen 1-2 gånger om året

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning 5 procent från 1 mars 2025. Motiv: ökade driftskostnader och kommande underhållsbehov

Övergång till nya avskrivningsregler. Innebörden är att avskrivningarna blir mer realistiska och kopplade till tekniska livslängder för olika komponenter i byggnaderna, t ex Stomme, takbeklädnader, avloppsstammar.

Momsåterbetalning. En dom i högsta förvaltningsdomstolen innebär att momsbetalningarna på våra hyresintäkter från lokalerna ska beräknas på annat sätt än tidigare. Innebar att vi retroaktivt fått tillbaka 1 Mkr.

Fastighetstaxering. Under året gjordes en ny fastighetstaxering. Vårt markvärde har minskat något, men det viktigaste var att Skatteverket även denna gång godkände vår alternativa beräkning av bruksvärdeshyrorna.

Innebörden är att vi fortfarande ligger tryggt inom marginalen för att vara äkta bostadsrättsförening, trots våra omfattande intäkter från lokaluthyrningen.

Övriga uppgifter

Besiktningar utfördes hösten 2025 av lägenheterna med fokus på risker för vattenskador, tillsammans med sakkunnig VVS-tekniker. Även kontroll av brandvarnare och brandsläckare utfördes. Huvudsakligen OK, några medlemmar uppmanades till åtgärder, bland annat att sätta in vattenlarm.

Vibrationsmätning avseende trafikpåverkan gjordes på nytt, med resultatet att kommunen beslutat bygga om korsningen Skolgatan/Sysslomansgatan under 2026.

Pålningsskador. En stor del av styrelsens arbete har gått till att reda ut hur skador på våra hus på grund av sättningar orsakade av en grannförenings pålningsarbeten ska repareras och ersättas ekonomiskt. Vi har låtit sakkunnig (Bjerking AB) besiktiga skadorna, göra sättningsmätningar och påbörja att ta fram offertunderlag.

Skadorna har huvudsakligen drabbat stenhuset och gårdshuset såväl inne i lägenheter och lokaler som i gemensamma utrymmen och på fasader. Advokat har anlåtats som stöd i processen mot grannföreningen.

Återvinningssystemet. Efter ett inledande kaos när Uppsala Vatten och avfall tog över hela ansvaret för återvinningen har vi ändrat både avseende omfattning och hämtningsfrekvens, efter ökat behov från såväl medlemmar som hyresgäster.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 32 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 218 473	2 996 772	2 934 859	2 679 187
Resultat efter fin. poster	1 154 391	-107 161	-366 480	-162 159
Soliditet (%)	23	18	18	21
Yttre fond	140 000	280 000	700 000	560 000
Taxeringsvärde	91 000 000	98 200 000	98 200 000	98 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	278	253	230	212
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	18,6	23,2	22,3	22,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 072	4 072	4 072	4 072
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 097	3 097	3 097	3 097
Sparande / kvm totalyta, kr	478	153	149	190
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	26	27	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	142	137	112	103
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	43	28	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	209	206	168	163
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,25	2,79	2,85	1,35
Räntekänslighet (%)	14,64	16,11	17,71	19,17

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	3 528 018	-	-	3 528 018
Upplåtelseavgifter	2 084 037	-	-	2 084 037
Fond, yttre underhåll	280 000	-	-140 000	140 000
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-25 000	25 000	-	0
Balanserat resultat	-3 100 048	-107 161	140 000	-3 067 209
Årets resultat	-107 161	107 161	1 154 391	1 154 391
Eget kapital	2 659 846	25 000	1 154 391	3 839 238

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 067 209
Årets resultat	1 154 391
Totalt	-1 912 817

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	140 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-280 000
Balanseras i ny räkning	-2 052 817
	-1 912 817

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	3 218 473	2 996 772
Övriga rörelseintäkter	3	1 041 234	100 970
Summa rörelseintäkter		4 259 707	3 097 742
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 285 773	-2 358 769
Övriga externa kostnader	9	-262 710	-165 164
Personalkostnader	10	-139 563	-149 402
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-152 687	-244 983
Övriga rörelsekostnader		-73 062	0
Summa rörelsekostnader		-2 913 796	-2 918 319
RÖRELSERESULTAT		1 345 912	179 423
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		69 061	35 723
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-260 581	-322 307
Summa finansiella poster		-191 520	-286 584
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 154 391	-107 161
ÅRETS RESULTAT		1 154 391	-107 161

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	12 923 335	13 076 022
Summa materiella anläggningstillgångar		12 923 335	13 076 022
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 923 335	13 076 022
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		59 834	61 970
Övriga fordringar	13	1 219 877	30 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	311 943	44 091
Summa kortfristiga fordringar		1 591 654	136 428
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 133 002	1 833 981
Summa kassa och bank		2 133 002	1 833 981
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 724 656	1 970 409
SUMMA TILLGÅNGAR		16 647 991	15 046 431

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 612 055	5 587 055
Fond för yttre underhåll		140 000	280 000
Summa bundet eget kapital		5 752 055	5 867 055
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 067 209	-3 100 048
Årets resultat		1 154 391	-107 161
Summa ansamlad förlust		-1 912 817	-3 207 209
SUMMA EGET KAPITAL		3 839 238	2 659 846
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 741 000	6 691 000
Summa långfristiga skulder		3 741 000	6 691 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 832 000	4 882 000
Leverantörsskulder		335 011	201 994
Skatteskulder		18 002	15 676
Övriga kortfristiga skulder		93 310	130 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	789 430	465 501
Summa kortfristiga skulder		9 067 753	5 695 585
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 647 991	15 046 431

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 345 912	179 423
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	152 687	244 983
	1 498 599	424 406
Erhållen ränta	61 977	35 723
Erlagd ränta	-275 081	-301 459
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 285 495	158 670
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 448 142	77 740
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	436 668	-48 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten	274 021	187 692
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	25 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	25 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	299 021	187 692
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 833 981	1 646 290
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 133 002	1 833 981

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fjärdingen 7:1 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.

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 räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,49 %
Yttertak	4,61 %
Fasader	1,15 - 1,84 %
Balkonger	1,54 - 1,84 %
Fönster	3,07 - 5,76 %
Stamledningar VA	0,92 - 1,15 %
Stamledningar Värme	0,58 - 3,54 %
El	0,92 - 5,12 %
Hissar	2,19 %

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. 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	790 431	718 529
Rabatter lokaler moms	-5 000	-125 235
Rabatter övriga moms	0	-8 336
Hysesintäkter, lokaler	2 028 312	1 997 068
Hysesintäkter övr objekt, moms	12 000	12 000
Deb. fastighetsskatt, moms	159 165	151 224
Uppvärmning, moms	129 556	144 912
Avfallshantering, moms	98 145	104 964
Övriga intäkter	5 864	1 646
Summa	3 218 473	2 996 772

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Vidarefakturering	0	100 969
Öres- och kronutjämnning	-10	1
Återvunnen moms	1 041 244	0
Summa	1 041 234	100 970

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	71 006	71 390
Besiktningkostnader	16 931	6 042
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	5 511
Besiktning och service	31 739	32 516
Yttre skötsel	6 854	10 195
Vinterunderhåll	11 582	0
Summa	138 112	125 654

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	145 462	234 572
Hissar	21 196	34 403
Summa	166 658	268 974

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	478 415	434 892
Summa	478 415	434 892

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	79 512	96 786
Uppvärmning	529 813	510 745
Vatten	173 262	161 852
Sophämtning	210 253	287 657
Summa	992 840	1 057 040

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	250 656	113 989
Självrisker	0	105 000
Kabel-TV	61 164	65 360
Fastighetsskatt	197 928	187 860
Summa	509 748	472 209

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsinventarier	36 082	0
Förbrukningsmaterial	5 925	13 022
Övriga förvaltningskostnader	32 857	10 870
Juridiska kostnader	6 250	0
Revisionsarvoden	1 500	1 500
Styr.möte/stämma/städdag	18 132	21 438
Ekonomisk förvaltning	70 450	68 836
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	8 150	9 374
Bankkostnader	4 492	4 429
Advokat/rätteg kostn	10 141	35 695
Åtgärd sprickor	68 732	0
Summa	262 710	165 164

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	38 500	40 000
Löner fastighetsskötare	35 100	37 000
Löner lokalvårdare	35 100	36 000
Bilersttning skattefria	0	1 775
Sociala avgifter	30 863	34 627
Summa	139 563	149 402

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	260 581	322 307
Summa	260 581	322 307

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 563 174	21 563 174
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 563 174	21 563 174
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 487 152	-8 242 169
Årets avskrivning	-152 687	-244 983
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 639 839	-8 487 152
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 923 335	13 076 022
<i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 827 800</i>	<i>5 827 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 800 000	51 800 000
Taxeringsvärde mark	39 200 000	46 400 000
Summa	91 000 000	98 200 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 216 817	30 247
Övriga fordringar	3 060	120
Summa	1 219 877	30 367

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 491	12 189
Försäkringspremier	278 304	15 339
Kabel-TV	15 064	16 563
Inkomsträntor	7 084	0
Summa	311 943	44 091

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-04-24	0,98 %	2 950 000	2 950 000
Swedbank	2026-05-28	2,78 %	2 341 000	2 341 000
Swedbank	2026-06-28	2,45 %	2 541 000	2 541 000
Swedbank	2028-10-25	2,90 %	3 741 000	3 741 000
Summa			11 573 000	11 573 000
Varav kortfristig del			7 832 000	4 882 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 573 000 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
Uppl kostn och förutb int	336 382	0
El	8 936	11 894
Uppvärmning	68 496	83 063
Utgiftsräntor	30 519	45 019
Vatten	9 428	0
Löner	37 000	37 000
Uppl kostn renhållningsavg	14 586	9 961
Beräknade uppl. sociala avgifter	11 625	11 625
Förutbetalda avgifter/hyror	272 458	266 939
Summa	789 430	465 501

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 844 300	14 844 300

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-29.

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

Uppsala

Fredrik Berg
Sekreterare

Fredrik Birkemyr
Styrelseledamot

Göran Carlén
Ordförande

Helena Kehrer
Kassör

Olle Björneholm
Vice ordförande

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

Anna Jarstad
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 21:55

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 06.05.2026 14:26

DOCUMENT ID:

S1t_Q200bl

ENVELOPE ID:

Hy_umn_0ZI-S1t_Q200bl

DOCUMENT NAME:

Brf Fjärdingen 7:1, 716401-3273 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

ade09839b724bb8ec6d49eebb842a92ad082d3d5f319fe02ee19231b46ff5e9712a781080599a51132acd902efe412da290cb88795d7a609624216c07d5b884e

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. Karl Fredrik Berg fredrik.berg@tietoevry.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 14:28 06.05.2026 14:27	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.112.89
2. Anna Helena Kehrer helenakehrer@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 14:34 06.05.2026 14:26	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.12.203
3. FREDRIK BIRKEMYR fredrik.birkemyr@nara.ica.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 14:43 06.05.2026 14:38	eID Low	Swedish BankID IP: 194.71.19.134
4. Olle Birger Björneholm olle.bjorneholm@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 14:47 06.05.2026 14:46	eID Low	Swedish BankID IP: 89.12.224.173
5. Göran Sixten Carlén goran.carlen58@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:02 06.05.2026 15:59	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.87.86
6. ANNA JARSTAD anna.jarstad@statsvet.uu.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 21:55 07.05.2026 21:51	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.137.150

* 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 för Bostadsrättsföreningen Fjärdingen 7:1 räkenskapsåret 2025

Jag har granskat årsredovisningen och styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Fjärdingen 7:1 för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025.

Granskningen har genomförts i den omfattning och enligt de principer som följer av god sed för lekmanrevisorer i bostadsrättsföreningar. Jag har inte genomfört någon revision enligt revisionslagen eller enligt internationella revisionsstandarder, men har gjort en översiktlig granskning av redovisningen och styrelsens förvaltning.

Jag bedömer att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och stadgarna och att den ger en i allt väsentligt rättvisande bild av föreningens resultat och ekonomiska ställning per den 31 december 2025.

Vid min granskning har det inte framkommit något som ger anledning att rikta anmärkning mot styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2025.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för räkenskapsåret 2025,
- disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, samt
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Signering:



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 14:18

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 06.05.2026 14:26

DOCUMENT ID:

HkY_X3d0bg

ENVELOPE ID:

H1duX3uR-l-HkY_X3d0bg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Fjärding en 7.pdf

1 page

SHA-512:

83c3868b78adb82b5044c26ce990f16c3294efb1027c6b6dcd5327d10808a6451dea6eaa07b7ec93be734d7ebf590e56e479e25bb012563ed83515058f3c8039

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA JARSTAD	Signed	07.05.2026 14:18	eID	Swedish BankID
anna.jarstad@statsvet.uu.se	Authenticated	07.05.2026 14:15	Low	IP: 130.238.188.179

* 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