

# ÅRSREDOVISNING 2025

## HSB BRF 53 GRÄSLÖKEN

Org nr 717600-7644

Kamomillgatan 34  
754 47 Uppsala  
info@grasloken.se  
018 - 50 00 00

# GRÄSLÖKEN

[www.grasloken.se](http://www.grasloken.se)

MEDLEM I HSB



# VÄLKOMMEN TILL BRF GRÄSLÖKEN

## Uppsalas bästa bostadsrättsförening enligt oss

Brf Gräslöken är en välskött och aktiv bostadsrättsförening med fokus på långsiktighet, hållbarhet och trivsel. Under 2025 har styrelsen fortsatt arbetet med att utveckla föreningen genom både planerat underhåll och investeringar som stärker boendemiljön och bidrar till en stabil ekonomi. En viktig del i detta arbete är att föreningen har egen anställd personal, vilket ger närvaro i vardagen, snabb återkoppling och en hög kvalitet i den löpande skötseln.

Föreningens fastigheter förvaltas med ett helhetsperspektiv där kvalitet, energieffektivitet och medlemmarnas vardag står i centrum. Tillsammans med egen personal och professionell förvaltning har flera åtgärder genomförts under året som bidrar till lägre energianvändning och minskad miljöpåverkan, bland annat genom fortsatt användning av solceller på taken samt energieffektiv belysning i trapphus och gemensamma utrymmen. Dessa satsningar är en del av föreningens långsiktiga arbete för ett hållbart boende.

Genom tidigare och pågående tekniska åtgärder har föreningen skapat goda förutsättningar för en stabil drift och välfungerande fastigheter. Den dagliga närvaron av egen personal bidrar till att fel och behov kan upptäckas tidigt och åtgärdas effektivt. Arbetet med energieffektivisering fortsätter successivt och bidrar både till minskade kostnader och ökad komfort för de boende.

Brf Gräslöken erbjuder även mervärden som uppskattas av medlemmarna, såsom ett välutrustat gemensamt gym som bidrar till både gemenskap och livskvalitet. Gemensamma ytor och utemiljöer sköts kontinuerligt av föreningens egen personal, vilket bidrar till en trygg, välvårdad och trivsam boendemiljö för alla åldrar.

Ekonomiskt präglas föreningen av ordning och reda samt god framförhållning. Under 2025 har styrelsen fortsatt att arbeta med kostnadskontroll och planering utifrån föreningens långsiktiga underhållsbehov. Kombinationen av egen personal, tydliga rutiner och långsiktig planering ger stabilitet och trygghet – inte minst för nya bostadsrättsköpare som söker en förening med ansvarstagande och närvarande förvaltning.

Styrelsen vill rikta ett varmt tack till föreningens medlemmar för engagemang och gott samarbete under året, samt till föreningens medarbetare, förvaltning och övriga samarbetspartners som tillsammans bidrar till att Brf Gräslöken fortsätter att vara en attraktiv, trygg och hållbar bostadsrättsförening.



*Det välutrustade gymmet har öppet kl 05-23 varje dag*

## Över 80 miljoner kronor i bidrag och minskad fjärrvärmeförbrukning

Föreningen har beviljats ett bidrag på drygt 80 miljoner kronor för omfattande energieffektiviseringsåtgärder. Under 2025 har arbetet med fönsterbyten slutförts. Fönsterbytet finansierades till 50 % av bidraget, och de nya moderna 3-glasfönstren bidrar till en tystare inomhusmiljö, minimerat kalldrag och förbättrad boendekomfort.

Under året har föreningen även fortsatt arbetet med att jämna ut temperaturen i lägenheterna för att både öka komforten och minska energikostnaderna. Samtliga lägenheter är nu utrustade med smarta temperatursensorer som möjliggör effektiv och behovsstyrd värmereglering i husen.

Den normalårskorrigerade energiförbrukningen av fjärrvärme är nu avsevärt lägre jämfört med perioden före energieffektiviseringsåtgärderna (2021). Minskningen uppgår till drygt 20 %, vilket visar på tydliga och långsiktiga effekter av gjorda investeringar.

*Finansieringen av de genomförda energiprojekten kommer delvis från Europeiska unionen—NextGenerationEU.*

## 293 st laddboxar för elbilar

Installation av laddboxar för elbilar har också varit en viktig del av föreningens hållbarhetsåtgärder och finansierades till 50 % av bidraget. Totalt finns nu 293 laddboxar installerade i föreningen, vilket bidrar till en grönare och mer framtidssäkrad boendemiljö.

Laddboxar finns både utomhus och i garage, samt på såväl förhyrda som fria parkeringsplatser, vilket ger god tillgänglighet och flexibilitet för föreningens medlemmar.

## Föreningen producerar egen el

Solcellerna som installerats på 56 av föreningens hustak har nu varit i drift under en längre tid och har producerat mer el än vad som ursprungligen beräknades. Produktionen av egen förnybar el bidrar till minskade gemensamma energikostnader och stärker föreningens långsiktiga hållbarhet.



**Finansieras av  
Europeiska unionen**  
NextGenerationEU



*Solceller på föreningens tak producerar el*



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 53 Gräslöken i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-7644 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Årsta 5:1-4	1970-05-04	1969-1971
Årsta 21:1	1971-01-18	1969-1971
Årsta 5:5-6	1971-03-31	1969-1971
Årsta 6:2-7	1971-08-12	1969-1971
Årsta 22:1, 23:1, 24:1	1971-08-12	1969-1971

#### Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Uppsala. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
832	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	58 602
1	lokaler (hyresrätt)	301
300	garageplatser med och utan el	3 766
533	p-platser	0
<b>Totalt 1 666 objekt</b>		<b>62 669</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 62 st 1 rok, 370 st 2 rok, 338 st 3 rok, 62 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kenneth Oe Sundin	Ordförande
Ulrika Harg	Ledamot
Mikael Pettersson	Ledamot
Robert Petersson	Ledamot
Markus Magnusson	Ledamot
Özgür Uslan	Ledamot
Anthoni Turunen	Ledamot
Daniel Callbo	HSB-Ledamot
Anders Erik Lindberg	Suppleant
Magnus Norgren	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kenneth OE Sundin, Robert Petersson, Öz Uslan och Mikael Pettersson samt suppleanterna Anders Lindberg och Magnus Norgren.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kenneth Oe Sundin, Ulrika Harg och Mikael Pettersson. Extern firmatecknare är föreningens förvaltare Malin Roslund.

Revisorer har varit: Sven Nelson med Maria Nordman-Jacobson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Paravaneh Aghazari (sammanställande) och Emanuel Hedman, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 4 373 713 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 16 725 876 kr.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +2,8% per 2026-01-01 är registrerad.

### Underhåll och investeringar

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

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 30 343 654 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 2 576 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 5 533 652 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-07.

## Inledning

År 2025 har präglats av ett framgångsrikt arbete med energieffektivisering, långsiktig ekonomi och förbättringar av föreningens fastigheter. Föreningen har även fortsatt utveckla organisationen, processer och rutiner, samt genomfört flera större underhållsprojekt.

## Energieffektivisering och miljöarbete

Brf Gräslöken har fortsatt arbetet med att minska sin energiförbrukning och stärka föreningens klimatavtryck och slutfört alla projekt som finansierats med hjälp av bidrag. Sedan 2021 har fjärrvärmeförbrukningen (normalårskorrigerad) minskat med **18 %**, vilket ger tydligt utslag i föreningens driftkostnader. Föreningen har också minskat sina elkostnader genom **egenproducerad solexel**, som under året bidragit till lägre köpt el.

## Energieffektiviseringsbidrag

Föreningen har beviljades 2022 ett omfattande energieffektiviseringsbidrag genom *Europeiska Unionen – Next Generation EU*. Bidraget omfattar bland annat:

- installation av laddboxar,
- fönsterbyte och tilläggsisolering,
- installation av solceller,
- installation av temperatur- och styrsensorer.

Under 2022 betalades nära **40 miljoner kronor** av bidraget ut, och under 2025 beräknas resterande del, cirka **1-2 miljoner kronor**, utbetalas. Föreningen räknar även med att en del av personalkostnaderna kan finansieras via bidraget eftersom dessa i stor utsträckning avsett arbete i energieffektiviseringsprojekten.

## Organisation och samarbeten

Sweax har genomfört sitt tredje år som föreningens skötselentreprenör. Föreningen har även fördjupat samarbetsformerna med sina entreprenörer genom fler gemensamma möten och tätare uppföljning av kvalitets- och leveransnivåer.

Föreningens interna förvaltningsorganisation består av tre heltidsanställda, som tillsammans med entreprenörerna arbetar för en trygg, välskött och trivsamt boendemiljö. Under året har även planering inför en **organisationsförändring** påbörjats, där viss del av skötsel som tidigare låg på entreprenör under 2026 kommer övergå till att utföras av egen personal. Detta skapar både bättre kontroll och lägre kostnader på sikt.

## Underhåll och investeringar under 2025

Under 2025 har flera större projekt slutförts. Den största satsningen har varit fönsterbytet, som omfattat hela föreningen och pågått under två år.

### Större genomförda projekt

#### Fönsterbyte och dörrbyten

- Byte från tvåglas- till treglasfönster i samtliga lägenheter.
- Byte av altan- och balkongdörrar.
- Projektet omfattade även asbestsanering, PCB-sanering i vissa hus samt tilläggsisolering.

#### Renovering av samlingslokal och bastu

- Genomgripande stam- och ytskiktrenovering i servicehus 4.

#### Övriga genomförda åtgärder

- Målning och putsning av vita betongsidor.
- Byte av ventilationsaggregat i servicehus 3.
- Jordförbättring i alla rabatter samt inledande kompletteringsplantering i tio mest prioriterade rabatter.
- Utbyte av samtliga duschblandare i föreningen - inom garantin från stamrenoveringen.
- Hantering av garantiärenden från tidigare projekt (stamrenovering, dörrbyte, fönster).

**Föreningen har bland annat genomfört följande större åtgärder:**

Årtal	Åtgärd
1992	Ombyggnation till sadeltak.
2013	Renovering av tvättstugor, övernattningsrum färdigställt.
2013	Installation av tryckstyrda frånluftsfläktar och friskluftsintag i lägenheter.
2014-2016	Byte av kulvert för värme, vatten och avlopp, samt asfaltering gångbanor.
2015	Renovering av panel och fönstermålning på servicehusen, byte av tak på vissa garagelängor.
2015	Upprustning lekplatser, grillplatser och utemöbler.
2020	Ny ventilation med kyla i gymmet.
2019-2022	Stamrenovering av samtliga bostadshus med tillhörande helrenovering av badrum/WC.
2021-2022	Byte lägenhetsdörrar, dörrar till förrådsgångar, cykelrumsdörrar.
2021-2022	Nytt elektroniskt passagesystem med porttelefoner.
2022	Nytt vattenbehandlingssystem Pipejet från Bauer.
2016-2025	Ommålning betongsidor loftgångar och balkonger.
2023	Nya bilbommar, ny belysning i garagebyggnadernas gemensamma utrymmen, installation av laddboxar, nyanlagd parkeringsyta med 26 st platser, omasfaltering Gräslöksgatan norra parkeringsområde.
2023	Ommålning lekplatser och picknickbord, dränering vid vissa husgavlar.
2023	Installation solceller på 56 hustak, förebyggande underhåll på alla bostadshusens tak, temperatursensorer i alla lägenheter, nytt styrsystem för värme samt flera andra energieffektiviseringsåtgärder.
2023-2025	Fönsterbyte inkl. tilläggsisolering utfackningsvägg
2024	Byte till närvarostyrd LED-belysning i alla trapphus
2025	Renovering bastu och samlingslokal.

**Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Årtal	Åtgärd
2026	Kompletteringsplantering rabatter (påbörjades 2025)
2026	Stam- och ytskiktsrenovering servicehus 1
2026	Byte ventilationsaggregat servicehus 5
2026-2027	Renovering garage- och kallförrådsbyggnader
2026	Utbyggnad av gym
2026-2028	Stamrenovering servicehus
2026	Målning sophus
2027-2029	Byte av tvättstugeutrustning, målning trapphus, asfaltering parkeringar, renovering garagelängor med kallförråd

## Medlemsinformation

Under året har 62 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1005 och vid utgången av räkenskapsåret uppgick det till 1023.

### Studie- och fritidsverksamhet

Samordnare för Gräslökens studie- och fritidsverksamhet har under verksamhetsåret varit Mikael Pettersson.

Föreningen har under året erbjudit följande utbud av lokaler och verksamheter:

- Gym- och motionslokal
- Isbana (vintertid)
- Lekplatser
- Boulebana
- Multisportarena
- Fotbollsplaner
- Hobby- och målarrum
- Bastu
- Bibliotek
- Samlingslokal
- Grillplatser
- Övernattningsrum

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	229	178	149	164	184
Skuldsättning, kr/kvm	6 867	6 622	6 148	5 662	4 917
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 344	7 081	6 575	6 055	5 258
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	8
Energikostnad, kr/kvm	284	274	243	240	222
Årsavgifter, kr/kvm	946	871	770	676	672
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	91	87	90
Totala intäkter, kr/kvm	945	871	788	733	696
Nettoomsättning, tkr	58 868	54 354	48 202	45 947	43 618
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 311	-3 182	-9 437	-7 193	1 123
Soliditet, %	10	10	12	14	18

## Nyckeltal:

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

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

## Upplysningar vid förlust

### Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 4 373 713 kr. Underskottet beror till största del på att föreningen har höga avskrivningar samt ökade drifts- och räntekostnader under räkenskapsåret. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 16 725 876 kr. Planerat underhåll av fastigheten har genomförts för 5 533 652 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att ha ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde, se föreningens kassaflödesanalys på sid 12. För att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden behöver föreningen höja årsavgifterna allt ta nya lån.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 9% den 2025-01-01 på grund av ökade drifts- och räntekostnader samt utfört planerat underhåll. Därutöver har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med ytterligare 2,8% den 2026-01-01.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 608 300	0	0	2 608 300
Underhållsfond, kr	32 075 252	0	1 731 598	30 343 654
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>34 683 552</b>	<b>0</b>	<b>1 731 598</b>	<b>32 951 954</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	22 430 118	-3 181 764	1 851 235	21 099 589
Årets resultat, kr	-3 181 764	3 181 764	-4 373 713	-4 373 713
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>19 248 354</b>	<b>0</b>	<b>-2 522 478</b>	<b>16 725 876</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>53 931 906</b>	<b>0</b>	<b>-790 880</b>	<b>49 677 830</b>

\*Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 576 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 349 946 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut. Under året har en annan tolkning av stadgarna gjorts och det framgår att det är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden. Det görs då innan stämman så under 2025 har det gjorts ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden. Styrelsen har beslutat att reservera 2 576 000 kr till underhållsfonden och ianspråkta 5 533 652 kr ur underhållsfonden för 2025.

Under året har justeringar gjort mot balanserat resultat på grund av rättningar avseende tidigare år på totalt 119 637 kr. Rättelserna består av korrigerig särskild löneskatt motsvarande 36 324 kr, korrigerig fastighetsskatt samt bolagsskatt på IMD för 2024 motsvarande 62 489 kr, underhållskostnader som legat kvar som pågående investering motsvarande 153 106 kr, för mycket avskrivning gjord på byggnad motsvarande -347 416 kr samt återbetalning av för mycket betald el under 2023 motsvarande -24 140 kr.

## Resultatdisposition

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	19 248 354
Årets resultat, kr	-4 373 713
Reservation till underhållsfond, kr	-5 152 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	6 883 598
Justeringar av balanserat resultat pga felaktigheter tidigare år	119 637
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>16 725 876</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>16 725 876</b>
------------------------------------	-------------------

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	58 867 991	54 353 732
Övriga rörelseintäkter	Not 3	355 019	213 179
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>59 223 010</b>	<b>54 566 911</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-36 313 862	-31 939 459
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 404 871	-957 726
Personalkostnader	Not 6	-2 557 031	-2 724 767
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-13 147 580	-13 005 889
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-53 423 344</b>	<b>-48 627 841</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 799 666</b>	<b>5 939 071</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	127 996	688 171
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-10 238 557	-9 809 005
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-10 110 561</b>	<b>-9 120 834</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 310 895</b>	<b>-3 181 764</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 310 895</b>	<b>-3 181 764</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-62 818	0
<b>Summa Skatter</b>		<b>-62 818</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 373 713</b>	<b>-3 181 764</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	475 481 128	439 724 696
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	2 811 893
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	52 858 661
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>475 481 128</b>	<b>495 395 250</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**475 481 628 495 395 750**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		25 243	56 455
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	8 989 043	5 563 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	675 283	712 116
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>9 689 570</b>	<b>6 332 460</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	8 639 999	15 810 387
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>8 639 999</b>	<b>15 810 387</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**18 329 569 22 142 846**

### Summa Tillgångar

**493 811 197 517 538 596**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 608 300	2 608 300
Fond för yttre underhåll	30 343 654	32 075 252
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>32 951 954</b>	<b>34 683 552</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	21 099 589	22 430 118
Årets resultat	-4 373 713	-3 181 764
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>16 725 876</b>	<b>19 248 354</b>

### Summa Eget kapital

**49 677 830 53 931 906**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	180 266 860	153 402 734
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>180 266 860</b>	<b>153 402 734</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		250 098 334	261 569 342
Leverantörsskulder		2 530 636	6 295 874
Skatteskulder		501 320	278 719
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	2 088 210	2 084 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	8 648 007	39 975 587
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>263 866 507</b>	<b>310 203 956</b>

### Summa Skulder

**444 133 367 463 606 690**

### Summa Eget kapital och skulder

**493 811 197 517 538 596**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	5 799 666	5 939 071
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	13 147 580	13 005 889
Övriga justeringar	-608 812	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>12 538 768</b>	<b>13 005 889</b>
Erhållen ränta	127 996	688 171
Erlagd ränta	-10 238 557	-9 386 581
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>8 227 873</b>	<b>10 246 550</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	43 033	3 065 661
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-34 866 441	-6 897 426
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-34 823 408</b>	<b>-3 831 765</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-26 595 535</b>	<b>6 414 785</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-23 764 789	-37 849 452
Investeringsbidrag	31 196 962	0
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>7 432 173</b>	<b>-37 849 452</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Nya lån	20 000 000	33 830 000
Amortering	-4 606 882	-4 157 342
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>15 393 118</b>	<b>29 672 658</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 770 244</b>	<b>-1 762 010</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>21 308 065</b>	<b>23 070 075</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>17 537 820</b>	<b>21 308 065</b>

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:		Återstår
Balkong	50 år	avskriven
Dörrbyte	30 år	26 år
El	40 år	25 år
Fasad	50 år	avskriven
Fönsterbyte	40 år	39 år
Kurvertarbete	30 år	20 år
Luftbehandlingsaggregat	10 år	9 år
Luftvärmepump	5 år	1 år
Passagesystem	30 år	26 år
Renovering Servicehus 4	25 år	24 år
Solceller	25 år	23 år

Stamreovering	50 år	46 år
Stomme	100 år	46 år
Styr o övervakning	15 år	avskriven
Tak	40 år	25 år
Tempensorer	25 år	23 år
Vattenreningssystem	15 år	11 år
Ventilation	25 år	avskriven
Avskrivningstid på markanläggningar	10-30 år	7-27 år
Mark skrivs inte av.		

#### **Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

#### **Fond för yttre underhåll**

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

#### **Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

#### **Beskattning**

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

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

#### **Kassaflödesanalys**

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	51 317 172	47 080 392
	Årsavgifter bostäder, el	3 101 673	3 022 115
	Årsavgift bostäder, TV/Bredband	998 400	998 400
	Hyror lokaler	115 251	168 670
	Hyror garage	1 353 707	1 348 345
	Hyror parkeringsplatser	911 350	818 597
	Hysesrabatter	0	-82
	Överlåtelseavgift	98 490	93 145
	Pantsättningsavgift	70 020	56 958
	Avgift andrahandsupplåtelser	260 496	250 279
	Tvättstugeavgifter, gemensamhetslokal, gästrum mm.	711 892	671 619
	Inkasso/indrivningskostnader	720	906
	Övriga fakturerade kostnader	-71 180	-155 612
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>58 867 991</b>	<b>54 353 732</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>58 867 991</b>	<b>54 353 732</b>

\*I årsavgifterna ingår värme och vatten. En obligatorisk avgift tillkommer för Kabel-TV på 30 kr/mån och bredband 70 kr/mån. Därutöver har föreningen individuell elmätning (IMD)

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	2 356
	Övriga ersättningar och erhållna bidrag	355 019	210 823
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>355 019</b>	<b>213 179</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-5 882 363	-5 950 831
	Snö och halk-bekämpning	0	-29 501
	Reparationer	-1 305 473	-1 435 823
	Planerat underhåll	-5 533 652	-1 349 946
	Försäkringsskador	-148 014	-1 200
	El	-3 774 750	-3 469 724
	Uppvärmning	-10 577 404	-10 643 429
	Vatten	-3 427 416	-3 065 549
	Sophämtning	-1 220 374	-1 569 216
	Fastighetsförsäkring*	-868 100	-819 049
	Kabel-TV och bredband	-1 114 043	-1 231 953
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 593 528	-1 512 160
	Förvaltningskostnader	-789 275	-739 711
	Övriga driftkostnader	-79 469	-121 367
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-36 313 862</b>	<b>-31 939 459</b>

\*I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring (f.g år redovisades den under Not 5 Övriga externa kostnader).

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Styrelseansvarsförsäkring*	0	-12 337
	Förbrukningsinventarier, datorprogram mm.	-203 096	-207 129
	Kontorsmaterial, telefonkostnader mm.	-97 567	-132 816
	Övriga förvaltningskostnader	-358 865	-213 027
	Egen medlemstidning	-40 184	-40 279
	Konsultarvoden**	-408 859	-56 300
	Exten revision	-46 400	-45 938
	Medlemsavgifter	-249 900	-249 900
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-1 404 871</b>	<b>-957 726</b>

\*Styrelseansvarsförsäkring redovisas i Not 4 Driftskostnader, fastighetsförsäkring. \*\*Aver juridisk konsultation i frågor som föreningen driver.

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	3	3
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-263 134	-309 305
	Revisionsarvode	-9 570	-28 650
	Övriga arvoden	-134 706	-252 792
	Löner och övriga ersättningar	-1 179 284	-1 082 213
	Sociala avgifter	-654 634	-593 364
	Uttagsbeskattning	-146 313	-273 242
	Pensionskostnader och förpliktelser	-133 401	-116 206
	Övriga personalkostnader	-35 989	-68 995
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-2 557 031</b>	<b>-2 724 767</b>

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-12 762 868	-12 621 177
	Avskrivning på markanläggning	-384 713	-33 226
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-351 486
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-13 147 580</b>	<b>-13 005 889</b>

Under året har laddstolpar omklassificerats från maskiner och inventarier till markanläggning, varför avskrivningar skiljer sig mot föregående år.

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 786	4 654
	Ränteintäkter placeringar	0	665 457
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	123 210	18 060
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>127 996</b>	<b>688 171</b>

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-10 237 550	-9 182 260
	Övriga räntekostnader	-1 007	-626 745
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-10 238 557</b>	<b>-9 809 005</b>

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	542 140 132	531 982 145
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 053 098	6 053 098
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	996 778	996 778
	Årets utrangeringar	-9 770 829	0
	Omklassificering laddstolpar (markanläggning)	3 514 865	0
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>542 934 043</b>	<b>539 032 021</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-109 465 311	-96 810 908
	Årets avskrivningar	-13 147 580	-12 654 403
	Återförda avskrivningar*	10 118 245	0
	Ack avskrivning omklassificering	-702 972	0
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-113 197 618</b>	<b>-109 465 311</b>
	<i>Akkumulerade investeringar</i>		
	Årets investeringar	76 941 665	10 157 987
	Investeringsbidrag	-31 196 962	0
	<b>Summa Akkumulerade investeringar</b>	<b>45 744 703</b>	<b>10 157 987</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>475 481 128</b>	<b>439 724 697</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	584 000 000	583 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 496 000	6 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	292 000 000	320 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	8 420 000	9 200 000
	<b>Summa</b>	<b>891 916 000</b>	<b>918 600 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	435 494 700	419 602 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>435 494 700</b>	<b>419 602 300</b>

\*Återförda avskrivningar avser justering på 347 415,40 kr på grund av en felaktig avskrivning tidigare år samt återföring på utrangerad anläggning 9 770 829 kr.

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	3 514 865	3 862 282
	Omklassificering/utrangering	-3 514 865	-347 417
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>0</b>	<b>3 514 865</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-702 972	-698 903
	Årets avskrivningar	0	-351 486
	Årets omklassificering/utrangering	702 972	347 417
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>0</b>	<b>-702 972</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>0</b>	<b>2 811 893</b>

Årets omklassificering avser laddstolpar som flyttats till markanläggning, se Not 10.

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	52 858 661	25 167 196
	Årets investeringar	23 764 789	37 849 452
	Omklassificering till byggnad	-76 623 450	-10 157 987
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>0</b>	<b>52 858 661</b>

Av årets omklassificering till byggnad har 31 196 962 kr används av bidrag som inkom till föreningen 2023. Bidraget har tidigare legat som upplupet, se Not 19.

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	8 897 821	5 497 678
	Övriga fordringar	91 222	66 211
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>8 989 043</b>	<b>5 563 889</b>

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring		291 107	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		384 176	712 116
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		<b>675 283</b>	<b>712 116</b>

Not 16	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Handelsbanken		8 639 999	15 809 444
SBAB		0	943
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>8 639 999</b>	<b>15 810 387</b>

Not 17	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,48%	2028-06-30	26 190 000	236 320
Stadshypotek	0,69%	2026-01-30	6 342 784	66 592
Stadshypotek	3,32%	2029-03-30	19 900 000	400 000
Stadshypotek	2,50%	2026-03-03	94 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2,93%	2026-06-01	25 765 500	267 000
Stadshypotek	2,93%	2026-06-01	25 794 450	267 300
Stadshypotek	0,83%	2026-03-30	95 500 000	0
Stadshypotek	2,69%	2028-04-30	25 000 000	175 000
Stadshypotek	2,71%	2028-06-01	32 470 000	680 000
Stadshypotek	2,70%	2028-04-30	24 052 960	404 080
Stadshypotek	2,34%	2027-06-30	33 490 000	340 000
Stadshypotek	2,34%	2027-06-30	21 859 500	460 200
			<b>430 365 194</b>	<b>4 296 492</b>

Långfristig del	180 266 860
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 695 600
Lån som ska konverteras inom ett år	247 402 734
Kortfristig del	250 098 334
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	4 296 492
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	17 185 968
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,21%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	552 609	401 693
	Fond för inre underhåll	1 275 241	1 439 683
	Källskatt för arvoden och personallöner	31 099	34 270
	Arbetsgivaravgift	39 544	41 710
	Övriga kortfristiga skulder	189 717	167 079
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>2 088 210</b>	<b>2 084 435</b>
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	4 836 965	4 389 020
	Uppl bidrag	0	31 196 962
	Upplupna räntekostnader	1 231 503	1 414 635
	Övriga upplupna kostnader	2 579 539	2 974 970
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>8 648 007</b>	<b>39 975 587</b>

Årsredovisningens innehåll klar 2026-04-29.

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

Uppsala, datum enligt digital signering

Kenneth OE Sundin  
Ulrika Harg  
Mikael Pettersson  
Robert Petersson  
Markus Magnusson  
Özgür Uslan  
Anthoni Turunen  
Daniel Callbo

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Sven Nelson  
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 53 Gräslöken i Uppsala, org.nr. 717600-7644

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 53 Gräslöken i Uppsala för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 53 Gräslöken i Uppsala för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven Nelson  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf 53 Gräslöken i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Kenneth Sundin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 10:44:52



### Robert Petersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 15:39:55



### Mikael Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 10:53:42



### Daniel Callbo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 16:10:38



### Markus Erik Hannes Magnusson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 13:17:52



### Anthoni Turunen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 11:32:51



### Özgür Uslan

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 11:03:53



### Ulrika Harg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 11:42:26



### Sven Nelson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 13:19:43



### Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 13:48:51



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf 53 Gräslöken i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Sven Nelson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 13:17:20



### Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 13:48:04

