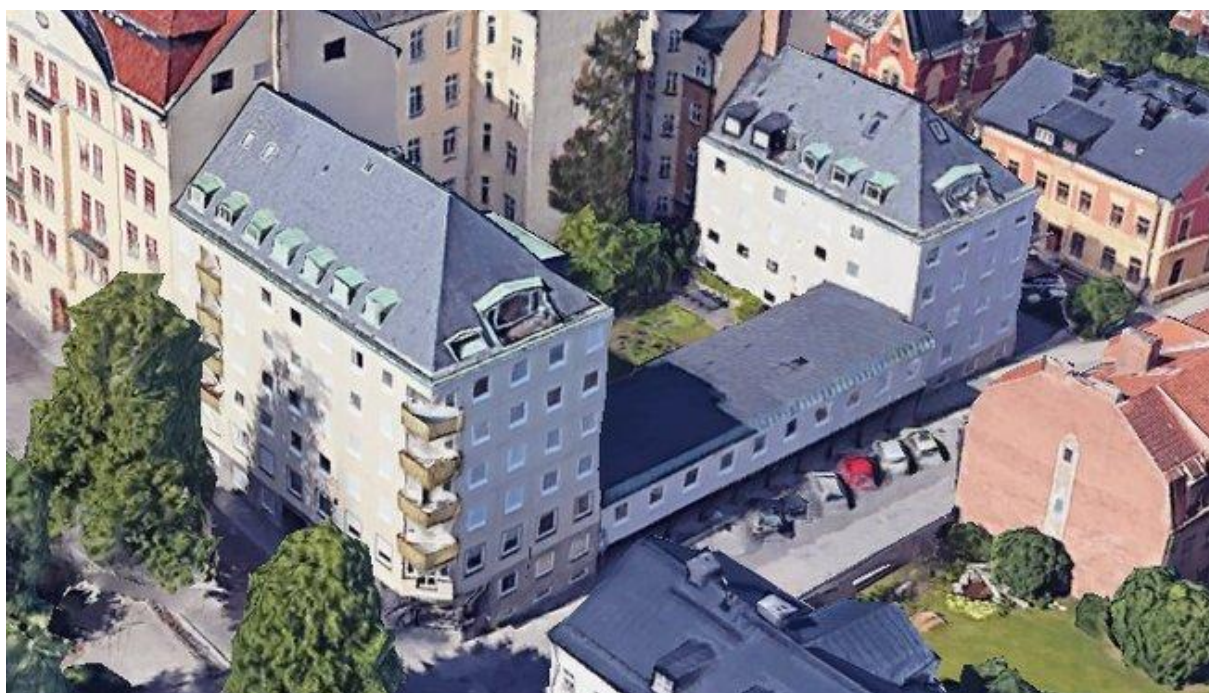


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen Fagra Fjärdingen





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fagra Fjärdingen med säte i Uppsala org.nr. 716462-0655 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 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fjärdingen 12:7	2003-01-01	1957
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2026-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 734
18	lokaler (hyresrätt)	641
19	p-platser	0
Totalt 66 objekt		3 375

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Anders Gustafsson	Ordförande	
Roine Kristiansson	Ledamot	
Karin Wemming	Ledamot	
Thomas Haapaniemi	Ledamot	
Jan Fahlborg	Ledamot	
Peter Roberntz	Ledamot	
Mattias Almlöf	Ledamot	2025-09-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Roberntz, Karin Wemming och Thomas Haapaniemi.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten, inklusive det konstituerande mötet.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ordförande och ytterligare en ledamot.

Revisorer har varit: Mattias Eklöf, med Per Hammar som suppleant, Azets Revision & Rådgivning AB.

Valberedning har varit: Jan Wemming och Ingmar Åkesson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 592 323 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 2 446 086 kr.

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-01-01 med 5%.
En höjning av årsavgiften med 2% per 2026-01-01 är beslutad.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har 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 positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2025-03-13.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 888 113 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 344 413 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 55 439 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Planerat underhåll som utförst under året (not 4) avser belysning förråd.
Årets anskaffning i not 10 avser en restfaktura som hör till tappvattenprojektet 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Flertalet fönster i de tre huskropparna har bytts ut
2015	Delar av kallvattenssystemet har bytts ut och nytt styrsystem för värme har tagits i bruk
2016	Uppdatering av låssystem
2017	Relining av avloppsledningarna har genomförts och portkodssystemet har bytts ut
2018	Renovering av vattenledningar har påbörjats
2019	Radonmätning
2020	Upplands Boservice tar hand om fastighetens skötsel. Hemsidan uppdateras.
2021	Nya ritningar på fastigheten upprättade av Sweco.
2022	Installation av elbilsaddstolpar
2022	Radonsanering
2022	Installation av nya dörrstängare
2022	Målning av trädetaljer runt fönster
2023	OVK
2023	Samtliga lysrör i garaget bytta till LED-belysning
2023	Grind har satts upp vid garageinfarten
2023	Samtliga parkeringsplatser i garaget har utrustats med elbilsaddare
2024	Nya tappvattenrör har installerats och ventilationssystemet rengjorts
2025	Utredningar om takets status har genomförts. Åtgärder sker inom underhållsplan

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Löpande renovering av taket ska utföras enligt separat plan löpande på 10 år.
- Översyn av dräneringen på innergården.
- Under 2026 ska statusen på värmeväxlaren utredas och eventuellt bytas ut.

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid överlåtelse en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet.

Pantsättningsavgift debiteras vid varje pantsättning med 1% av ett prisbasbelopp.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får hyra ut sin bostad i andrahand, får föreningen ta ut en avgift för det. Avgift för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	210	243	369	376	402
Skuldsättning, kr/kvm	4 583	4 691	3 275	3 379	3 999
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 658	5 793	4 205	4 340	5 136
Räntekänslighet, %	7	8	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	251	242	211	222	188
Årsavgifter, kr/kvm	766	731	717	636	636
Årsavgifter/totala intäkter, %	61	57	54	55	54
Totala intäkter, kr/kvm	1 011	1 023	1 029	984	1 004
Nettoomsättning, tkr	3 406	3 497	3 481	3 364	3 432
Resultat efter finansiella poster, tkr	-592	-668	168	453	204
Soliditet, %	69	69	76	75	73

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. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar efter övergången till K3 2024.

Årets kassaflöde är positivt med 360 006 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 210 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt bibehålla nyckeltalet sparande på en bra nivå har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 2 % från 2026-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	30 915 176	0	0	30 915 176
Upplåtelseavgifter, kr	7 448 875	0	0	7 448 875
Underhållsfond, kr	814 738	0	73 375	888 113
S:a bundet eget kapital, kr	39 178 789	0	73 375	39 252 164
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 112 283	-668 106	-73 375	-1 853 764
Årets resultat, kr	-668 106	668 106	-592 323	-592 323
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 780 389	0	-665 698	-2 446 087
S:a eget kapital, kr	37 398 400	0	-592 323	36 806 077

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 327 000 kr samt ianspråktagande skett med 253 625 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 853 764
Årets resultat, kr	-592 323
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 446 087

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-344 413
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	55 439
Balanseras i ny räkning, kr	-2 735 061

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 405 528	3 497 031
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 050	2 040
Summa Rörelseintäkter		3 410 578	3 499 071
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 016 241	-2 260 714
Övriga externa kostnader	Not 5	-239 064	-82 425
Personalkostnader	Not 6	-78 438	-75 300
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 245 233	-1 243 924
Summa Rörelsekostnader		-3 578 976	-3 662 363
Rörelseresultat		-168 398	-163 293
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	26 087	72 134
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-450 012	-576 947
Summa Finansiella poster		-423 925	-504 813
Resultat efter finansiella poster		-592 323	-668 106
Resultat före skatt		-592 323	-668 106
Årets resultat		-592 323	-668 106

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	49 676 715	50 843 576
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	98 481	111 419
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	26 173
Summa Materiella anläggningstillgångar		49 775 196	50 981 168
Summa Anläggningstillgångar		49 775 196	50 981 168

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 814	14 691
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	880 884	593 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	118 685	99 459
Summa Kortfristiga fordringar		1 004 383	707 304

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	2 200 287	2 198 277
Summa Kassa och bank		2 200 287	2 198 277

Summa Omsättningstillgångar		3 204 670	2 905 581
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		52 979 867	53 886 749
------------------	--	------------	------------

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	38 364 051	38 364 051
Fond för yttre underhåll	888 113	814 738
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	39 252 164	39 178 789
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 853 764	-1 112 283
Årets resultat	-592 323	-668 106
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-2 446 086	-1 780 389
Summa Eget kapital	36 806 078	37 398 400

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 164 750 000	4 287 500
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	4 750 000	4 287 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 712 500	11 545 000
Leverantörsskulder	147 813	73 286
Skatteskulder	15 097	8 203
Övriga kortfristiga skulder	Not 1721 002	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18527 377	574 360
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	11 423 789	12 200 849
Summa Skulder	16 173 789	16 488 349

Summa Eget kapital och skulder	52 979 867	53 886 749
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-168 398	-163 293
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 245 233	1 243 924
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 245 233	1 243 924
Erhållen ränta	3 956	72 134
Erlagd ränta	-468 147	-554 967
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	612 644	597 798
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	83 049	-62 292
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	73 575	-521 915
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	156 624	-584 206
Kassaflöde från den löpande verksamheten	769 268	13 591
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-39 262	-5 237 963
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-39 262	-5 237 963
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-370 000	4 635 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-370 000	4 635 000
Årets kassaflöde	360 006	-589 372
Likvida medel vid årets början	2 689 888	3 279 261
Likvida medel vid årets slut	3 049 894	2 689 888

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 skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 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 andelstalsfördelad	1 975 404	1 881 324
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	117 600	117 600
	Hyror lokaler	1 104 335	1 297 768
	Hyror garage och parkeringsplatser	143 040	140 060
	Hyror förbrukningsbaserad	14 342	10 193
	Hyror övrigt	9 000	4 500
	Övriga primära intäkter	41 807	45 586
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 405 528	3 497 031
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 405 528	3 497 031

I årsavgiften ingår el, värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter*	5 050	2 040
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	5 050	2 040

*Avser korrigering av uppbokade arvoden i föregående års bokslut. Endast en bokföringsteknisk omföring, inga likvida medel.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-465 789	-555 934
	Snö och halk-bekämpning	-2 411	-6 742
	Reparationer	-197 510	-156 745
	Planerat underhåll	-55 439	-253 625
	El	-152 585	-239 703
	Uppvärmning	-582 023	-487 859
	Vatten	-111 359	-101 063
	Sophämtning	-56 467	-78 656
	Fastighetsförsäkring	-82 252	-80 598
	Kabel-TV och bredband	-162 880	-155 102
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-147 526	-138 740
	Övriga driftkostnader	0	-5 946
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 016 241	-2 260 714
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 949	-11 269
	Administrationskostnader	-1 366	-4 040
	Extern revision	-31 000	-24 000
	Konsultkostnader	-176 094	-1 861
	Föreningsverksamhet	-3 307	-8 259
	Övriga förvaltningskostnader	-22 348	-32 997
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-239 064	-82 425
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-58 800	-57 300
	Sociala avgifter	-18 475	-18 000
	Övriga personalkostnader	-1 163	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-78 438	-75 300

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 232 295	-1 230 986
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-12 938	-12 938
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 245 233	-1 243 924
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	380	381
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	25 708	71 752
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	26 087	72 134
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-449 259	-576 387
	Övriga räntekostnader	-753	-560
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-450 012	-576 947

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 336 813	45 703 651
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 162 900	10 162 900
	Årets investering tappvattenprojekt	65 435	5 633 161
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	61 565 147	61 499 713
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 656 137	-9 425 151
	Årets avskrivningar	-1 232 295	-1 230 986
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 888 432	-10 656 137
	<i>Utgående redovisat värde</i>	49 676 715	50 843 576
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 600 000	3 300 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	28 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 153 000	2 710 000
	<i>Summa</i>	68 753 000	66 010 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	26 000 000	26 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	26 000 000	26 000 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	755 311	651 043
	Årets investeringar	0	104 269
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	755 311	755 311
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-643 892	-630 954
	Årets avskrivningar	-12 938	-12 938
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-656 830	-643 892
	<i>Utgående redovisat värde</i>	98 481	111 419

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	26 173	525 639
	Omklassificering till kostnad	-26 173	-499 466
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	26 173
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	849 607	491 611
	Övriga fordringar	31 277	101 543
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	880 884	593 154
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	60 718	62 012
	Upplupna ränteintäkter	22 132	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 836	37 447
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	118 685	99 459
Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Sparkonto Nordea	370 892	868 882
	Konto SBAB	1 829 395	1 329 395
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 200 287	2 198 277

Not 16 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>
Nordea Hypotek AB	2,73%	2026-10-21	4 287 500	150 000
Nordea Hypotek AB	2,81%	2026-01-13	3 220 000	0
Nordea Hypotek AB	3,01%	2028-03-15	4 850 000	100 000
Nordea Hypotek AB	2,43%	2026-05-22	3 105 000	120 000
			15 462 500	370 000

Långfristig del	4 750 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 612 500
Kortfristig del	10 712 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	370 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 480 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,77%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	13 586	0
Övriga kortfristiga skulder	7 416	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	21 002	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	236 755	246 303
Upplupna räntekostnader	85 884	104 019
Övriga upplupna kostnader	204 738	224 038
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	527 377	574 360

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-05-04.

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

Anders Gustafsson
Roine Kristiansson
Karin Wemming
Thomas Haapaniemi
Jan Fahlborg
Peter Roberntz

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fagra Fjärdingen, org.nr 716462-0655.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fagra Fjärdingen för år 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Den auktoriserade revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fagra Fjärdingen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den dag som framgår av mina elektroniska signatur

Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Fagra Fjärdingen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anders Krister Gustafsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 11:33:49



Maria Karin Mar Wemming

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 19:13:39



Jan Fahlborg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 15:53:24



Peter Roberntz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 20:56:38



Thomas Haapaniemi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 14:49:40



Bror Roine Kristiansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 14:53:34



Mattias Eklöf

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 15:21:44



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Fagra Fjärdingen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mattias Eklöf

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 15:23:11

