



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gandalf i Uppsala

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
DRAGARBRUNN 21:7	2000	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999-2000 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2000.

Föreningen har 59 bostadsrätter om totalt 5 877 kvm och 6 bostadsrättslokaler om 308 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 652 kvm.

Styrelsens sammansättning

Berit Hjortberg	Styrelseledamot
Claes Landing	Suppleant
Magnus Bladh	Styrelseledamot
Per Axel Johan Berglund	Styrelseledamot
Pernilla Styf	Styrelseledamot
Leif Johnny Berg	Ordförande

Valberedning

Bengt Samuelsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Björn Sundin Internrevisor

Bo Anders Hammarstedt Internrevisor

Mattias Eklöf Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2034.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2017	●	Ventilationsrengöring
2018-2019	●	Nya hissar
2020	●	Serverbyte porttelefoni
2020-2022	●	Läckage garage
2021	●	Fläkt- & filterbyten Installation 4 laddstolpar
2023	●	Värmesystem Cirkulationspump
2024	●	Reparation av pumpstation Nytt palissadstaket mot järnvägen
2025	●	Ny styrutrustning i undercentral för värme & vatten Ny tvättmaskin Ommålning entré & trapphus

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Dragarbrunn Ga 16, med en andel på 49%.

Samfälligheten förvaltar tillfarter, garage och p-platser.

Övrig verksamhetsinformation

Kollektivt bostadsrättstillägg avser bostadsrättslägenheter (ej lokaler).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 104 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 103 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 854 716	4 853 822	4 264 520	3 879 623
Resultat efter fin. poster	-971 809	-269 840	110 900	-152 916
Soliditet (%)	58	58	58	57
Yttre fond	1 063 126	966 126	778 126	996 290
Taxeringsvärde	211 025 000	205 247 000	205 247 000	205 247 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	668	668	539	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82	85,1	82,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 405	7 517	7 093	7 796
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 916	6 989	7 093	6 928
Sparande / kvm totalyta, kr	139	98	155	153
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	33	38	51
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	83	93	69	54
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	39	35	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	169	165	142	142
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,96	4,14	1,92	-
Räntekänslighet (%)	11,5	11,25	13,16	-

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.

Upplysning vid förlust

Årets resultat uppvisar en redovisad förlust. Denna förlust beror till största delen på införandet av K3-regelverket, vilket medfört högre komponentavskrivningar jämfört med tidigare tillämpning av K2. Ökade avskrivningar påverkar endast det redovisade resultatet och inte föreningens likviditet. Föreningen har en stabil kassaflödesposition och god förmåga att finansiera löpande underhåll och planerade investeringar trots det redovisade underskottet.

Föreningen har beslutat om en avgiftshöjning från och med 2026-01-01 på 3% för både bostäder och lokaler.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	49 247 000	-	-	49 247 000
Upplåtelseavgifter	13 322 500	-	-	13 322 500
Fond, yttre underhåll	966 126	-	97 000	1 063 126
Balanserat resultat	2 572 831	-269 840	-97 000	2 205 991
Årets resultat	-269 840	269 840	-971 809	-971 809
Eget kapital	65 838 616	0	-971 809	64 866 808

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 302 991
Årets resultat	-971 809
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-97 000
Totalt	1 234 182

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	187 494
Balanseras i ny räkning	1 421 676

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	4 854 716	4 853 822
Övriga rörelseintäkter	3	6 560	-1 037
Summa rörelseintäkter		4 861 276	4 852 785
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 400 669	-1 968 045
Övriga externa kostnader	9	-158 147	-111 951
Personalkostnader	10	-215 240	-203 275
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 703 512	-921 480
Summa rörelsekostnader		-4 477 568	-3 204 751
RÖRELSERESULTAT		383 708	1 648 034
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 506	20 353
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 364 022	-1 938 227
Summa finansiella poster		-1 355 517	-1 917 874
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-971 809	-269 840
ÅRETS RESULTAT		-971 809	-269 840

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	108 789 328	110 404 825
Maskiner och inventarier	13	133 930	41 031
Summa materiella anläggningstillgångar		108 923 258	110 445 856
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		108 923 258	110 445 856
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 962	17 273
Övriga fordringar	14	2 545 379	2 524 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	134 200	136 542
Summa kortfristiga fordringar		2 710 541	2 678 461
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 710 541	2 678 461
SUMMA TILLGÅNGAR		111 633 798	113 124 317

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 569 500	62 569 500
Fond för yttre underhåll		1 063 126	966 126
Summa bundet eget kapital		63 632 626	63 535 626
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 205 991	2 572 831
Årets resultat		-971 809	-269 840
Summa fritt eget kapital		1 234 182	2 302 991
SUMMA EGET KAPITAL		64 866 808	65 838 616
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		-1 000	-1 000
Summa långfristiga skulder		-1 000	-1 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	45 801 900	46 492 200
Leverantörsskulder		226 053	48 841
Skatteskulder		24 033	30 078
Övriga kortfristiga skulder		114 940	123 892
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	601 065	591 690
Summa kortfristiga skulder		46 767 991	47 286 701
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 633 798	113 124 317

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	383 708	1 648 034
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 703 512	921 480
	2 087 220	2 569 514
Erhållen ränta	8 506	20 353
Erlagd ränta	-1 374 812	-1 964 944
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	720 913	624 923
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 753	-146 624
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	182 380	-191 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten	917 046	286 820
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-180 914	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-180 914	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-690 300	-690 300
Depositioner	0	-1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-690 300	-691 300
ÅRETS KASSAFLÖDE	45 833	-404 480
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 473 836	2 878 316
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 519 669	2 473 836

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gandalf i Uppsala 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,91 %
Yttertak	2,47 %
Fasader	5,76 %
Balkonger	2,47 %
Fönster	2,47 %
Stamledningar VA	3,46 %
Stamledningar Värme	1,57 %
Ventilation	17,29 %
El	3,46 %
Hissar	3,46 %
Styr & övervakning	4,00 %
Laddboxar	10,00 %
Tvättmaskin	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 896 292	3 896 292
Årsavgifter lokaler, moms	228 964	228 964
Hysesintäkter garage	436 080	436 655
Hysesintäkter garage, moms	82 800	82 800
Hysesintäkter p-plats	38 640	38 640
Hysesintäkter p-plats, moms	27 600	27 600
Hysesintäkter förråd	11 196	11 196
Hysesintäkter förråd, moms	17 388	17 388
IntäktParkeringsbolag	0	1 010
Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga	0	400
Fast tillägg elbilsaddning	400	0
Elintäkter laddstolpe	400	4 800
Elintäkter laddstolpe moms	20 756	35 408
Övriga debiterade avgifter, moms	63 600	63 600
Nycklar/lås vidarefakturering	5 500	2 300
Påminnelseavgift	420	600
Pantsättningsavgift	8 820	573
Överlåtelseavgift	11 649	1 433
Administrativ avgift, moms	0	49
Administrativ avgift	4 214	1 715
Andrahandsuthyrning	0	2 390
Öres- och kronutjämning	-4	9
Summa	4 854 716	4 853 822

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	2 908	-1 037
Återbäring försäkringsbolag	3 652	0
Summa	6 560	-1 037

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	12 370	33 371
Städning enligt avtal	110 413	111 530
Städning utöver avtal	0	6 374
Hissbesiktning	3 387	4 268
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	25 001	0
Gårdkostnader	1 302	3 040
Gemensamma utrymmen	2 599	0
Sophantering	2 624	6 144
Snöröjning/sandning	5 087	3 249
Serviceavtal	44 824	42 832
Förbrukningsmaterial	15 311	3 069
Summa	222 918	213 878

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	-0
Tvättstuga	11 924	0
Sophantering/återvinning	2 608	0
Dörrar och lås/porttele	632	5 275
VVS	7 858	38 956
Värmeanläggning/undercentral	0	5 792
Ventilation	92 550	0
Elinstallationer	4 993	11 629
Hissar	33 055	17 803
Mark/gård/utemiljö	27 196	0
Garage/parkering	16 057	0
Summa	196 873	79 455

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	187 394	0
Summa	187 394	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
EI	228 927	222 883
Uppvärmning	551 370	619 784
Vatten	344 602	257 449
Sophämtning/renhållning	50 165	78 000
Summa	1 175 064	1 178 116

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	87 823	0
Skadedjursförsäkring	5 061	0
Kabel-TV	26 517	104 268
Bredband	200 621	84 589
Övriga fastighetskostnader	66 433	99 099
Fastighetsskatt	231 966	208 640
Summa	618 421	496 596

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	6 600	3 234
Juridiska åtgärder	8 663	0
Revisionsarvoden extern revisor	24 503	24 875
Styrelseomkostnader	7 500	500
Föreningskostnader	5 137	2 900
Förvaltningsarvode enl avtal	70 871	68 023
Överlåtelsekostnad	8 171	7 984
Pantsättningskostnad	13 107	851
Administration	5 557	3 584
Konsultkostnader	8 038	0
Summa	158 147	111 951

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	106 125	100 000
Lön - vicevärd	82 500	78 000
Arbetsgivaravgifter	26 615	25 275
Summa	215 240	203 275

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 364 011	1 938 109
Dröjsmålsränta	11	74
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	44
Summa	1 364 022	1 938 227

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	124 031 464	124 031 464
Årets inköp	74 255	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	124 105 719	124 031 464
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 626 639	-12 711 807
Årets avskrivning	-1 689 752	-914 832
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 316 391	-13 626 639
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	108 789 328	110 404 825
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 500 000</i>	<i>23 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	128 000 000	116 000 000
Taxeringsvärde mark	83 025 000	89 247 000
Summa	211 025 000	205 247 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	95 016	95 016
Årets inköp	106 659	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	201 675	95 016
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-53 985	-47 337
Årets avskrivning	-13 760	-6 648
Utgående ackumulerad avskrivning	-67 745	-53 985
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	133 930	41 031

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	25 710	50 810
Transaktionskonto	1 461 277	1 403 536
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 545 379	2 524 646

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	2 265	5 451
Förutbet försäkr premier	89 063	87 823
Förutbet kabel-TV	6 901	6 788
Förutbet bredband	35 305	35 656
Upplupna intäkter	666	824
Summa	134 200	136 542

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-02-12	2,82 %	18 247 500	18 467 500
Swedbank	2026-02-28	2,36 %	18 420 000	18 700 000
SBAB	2026-12-30	2,92 %	9 134 400	9 324 700
Summa			45 801 900	46 492 200
Varav kortfristig del			45 801 900	46 492 200

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 350 400 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	409	469
Uppl kostnad Städning entrepr	10 104	8 694
Uppl kostn el	21 125	19 645
Uppl kostnad Värme	70 028	73 296
Uppl kostn räntor	40 509	51 299
Uppl kostn vatten	11 421	0
Uppl kostnad Sophämtning	17 036	-1 728
Förutbet hyror/avgifter	430 433	440 015
Summa	601 065	591 690

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	63 000 000	63 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Uppsala

Berit Hjortberg
Styrelseledamot

Leif Johnny Berg
Ordförande

Magnus Bladh
Styrelseledamot

Per Axel Johan Berglund
Styrelseledamot

Pernilla Styf
Styrelseledamot

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

Björn Sundin
Internrevisor

Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 14:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2026 08:27

DOCUMENT ID:

Skenh6bwAWe

ENVELOPE ID:

Hk2n6ZvC-l-Skenh6bwAWe

DOCUMENT NAME:

Brf Gandalf i Uppsala, 769603-9366 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

f1b363685af5cc3a3c35a22fc6aaa45da17d96982d487f6ea505e6f1a64aff6828f2186d74be80584ac39e72e6aa7ebcdfc0b702afcd0aeb70605d6d6a6e78d7

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. BERIT HJORTBERG berit.hjortberg@scandich otels.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 08:38 05.05.2026 08:27	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.153.186
2. Per Axel Johan Berglund berglundper31@gmail.co m	 Signed Authenticated	05.05.2026 08:47 05.05.2026 08:45	eID Low	Swedish BankID IP: 77.53.13.143
3. PERNILLA BIRGITTA STY F pernilla.styf@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 10:39 05.05.2026 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.203
4. Leif Johnny Berg johnny.berg@vinterdagen. se	 Signed Authenticated	05.05.2026 10:41 05.05.2026 10:40	eID Low	Swedish BankID IP: 77.53.13.231
5. MAGNUS BLADH mange.bladh@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 11:04 05.05.2026 09:44	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.146.87
6. Lars Mattias Eklöf mattias.eklof@azets.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 11:08 05.05.2026 11:07	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.8
7. BJÖRN TAGE SUNDIN bjorn.sundin@blixtnail.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 14:24 05.05.2026 14:23	eID Low	Swedish BankID IP: 77.53.13.179

* 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