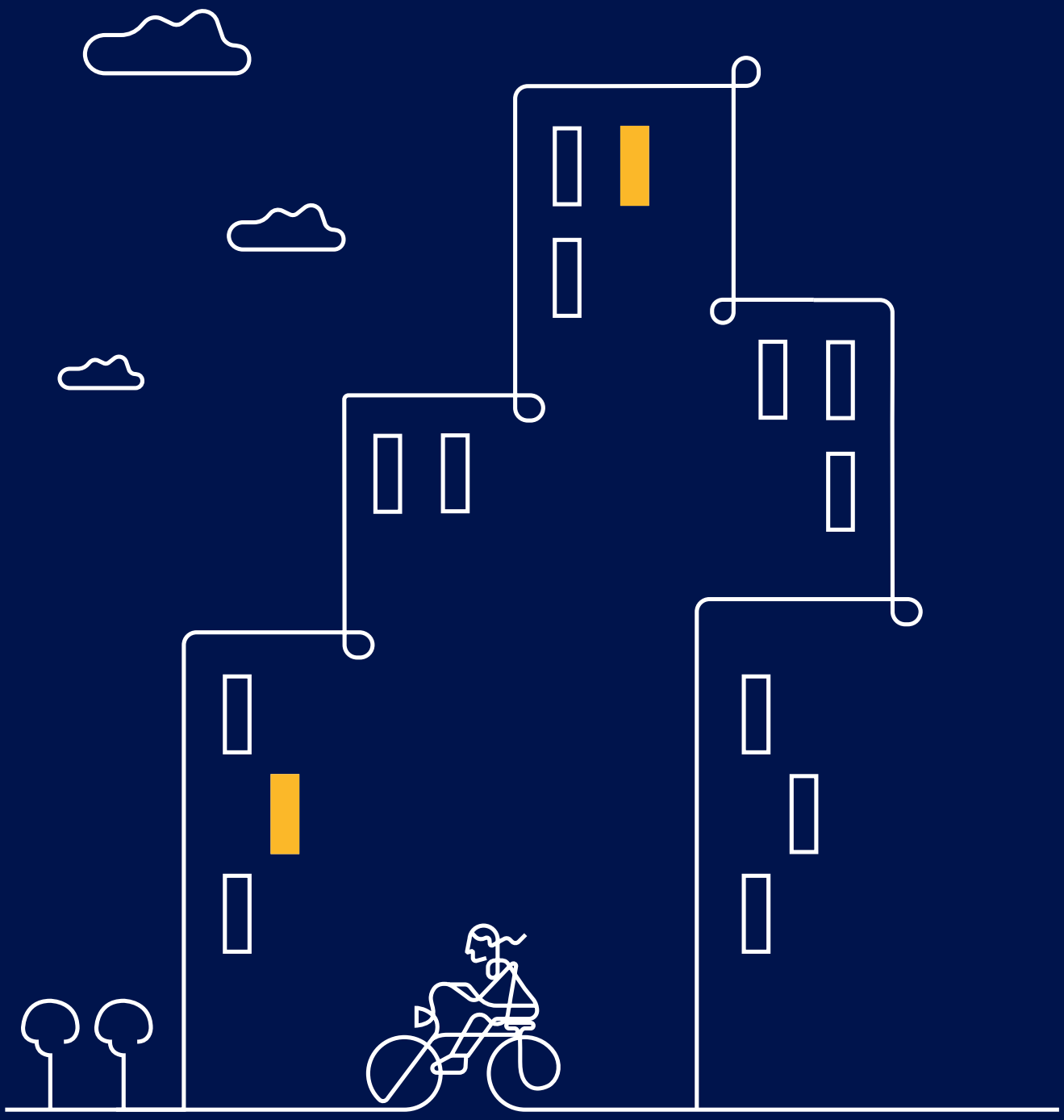
MEDIATOR
- en del av SBC

24/25
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Eriksberg



BytFedjJZe-S1ctxuiJbx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Eriksberg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 19**

BytFedjJZe-S1ctxuiJbx

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.

BytFedjJZe-S1ctxuiJbx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-24 hos Bolagsverket.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt nedan:

1 rum och pentry	3 st
1 rum och kök	3 st
2 rum och kök	32 st
3 rum och kök	12 st
4 rum och kök	1 st
5 rum och kök	3 st
Lokaler, bostdsrätt	3 st
Lokaler, hyresrätt	3 st
Förråd	7 st
Garage	16 st
P-platser	15 st

Föreningen äger fastigheten Eriksberg 10:2 i Uppsala kommun med därpå uppförd byggnad med 54 lägenheter och 3 lokaler upplåtna med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt. Byggnaden är uppförd 1946. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 096 kvm, varav 3 277 kvm utgör lägenhetsyta och 537 kvm utgör lokalyta, garage yta 224 kvm.

Verksamhet i lokaler

Restaurang	159 kvm BR
Restaurang	123 kvm BR
Frisör	39,5 kvm BR
Optiker	39,5 kvm
Antikvariat	67 kvm
Vävrum	19 kvm
Förråd, 67:an	17 kvm

BytFedjJZe-S1ctxuiJbx

Förråd, 69:an	19 kvm
Förråd, 69:an	17 kvm
Förråd 69:an	12 kvm
Styrelserum	25 kvm

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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eriksberg 10:2	1945	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1959.

Föreningen har 53 bostadsrätter om totalt 3 277 kvm 3 lokaler och 3 bostadsrättslokaler om totalt 322 kvm.

Styrelsens sammansättning fram till stämma 2024-11-28

Johan Lindqvist	Ordförande
Elin Gussman Lennström	Styrelseledamot
Anna Karlsson	Styrelseledamot
Anna Sjögren	Styrelseledamot
Arvid Lindahl	Styrelseledamot
Victor Skogseid	Suppleant
Annika Karlholm	Suppleant
Lennart Bergström	Vicevärd

BytFedjJZe-S1ctxuiJbx

Styrelsens sammansättning efter stämma 2024-11-28

Elin Gussman Lennström	Ordförande
Johan Lindqvist	Styrelseledamot
Anna Karlsson	Styrelseledamot
Anna Sjögren	Styrelseledamot
Mikael Bernövall	Styrelseledamot
Alexander Pilgrim	Suppleant
Annika Karlholm	Suppleant
Lennart Bergström	Vicevärd

Valberedning

Kjell Magnusson
Lennart Bergström

Utemiljögruppen

Christina Gren
Anna Karlsson
Anna Sjögren
Annika Nordin
Jenny Eriksson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Elin Bengtsson	Revisor
Kirsi Jansson	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som är uppdaterad 2025.

BytFedjJZe-S1ctxuiJbx

Utförda historiska underhåll

1988	Renovering av balkonger
1994	Elstambyte
2002	Rörstambyte Omputsning av fasad Omläggning av tak
2007	Termostat/ventiler
2009	Säkerhetsdörrar
2010-2030	Fönster: dammlister
2019-2020	OVK besiktning åtgärder Radonmätning
2020-2021	Asfaltering vid restaurangerna Stambyte Restaurang
2022-2023	Påbörjat installation imd och byte elservis
2023	Laddstolpar
2024	Solceller

Planerade underhåll

2025-2026	Genomgång av fasader och balkonger och åtgärder vid behov.

Avtal med leverantörer

Ekonomiska förvaltningen	Mediator
Lokalvård	Ekeby Städ
Tekniska förvaltningen	Sommarro Fastighetstjänst AB
tillhandahåller bredband och Kabel TV	Telenor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjd med 4% från 1 oktober 2024.

Trädgårdsdag har genomförts höst och vår.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 83 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

BytFedjJZe-S1ctxuiJbx

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	3 190 193	2 836 954	2 634 058	2 504 446
Resultat efter fin. poster	87 260	-263 422	172 654	180 241
Soliditet (%)	22	20	26	25
Yttre fond	999 179	1 135 895	1 026 842	1 026 842
Taxeringsvärde	72 063 000	74 855 000	74 855 000	74 855 000
Årsavgift / kvm kr	706	680	666	644
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89	81	85	86
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 961	2 204	1 751	1 660
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 724	1 964	1 561	1 479
Sparande / kvm totalyta, kr	128	90	133	131
Elkostnad / kvm totalyta, kr under 23/24 inkl lgh i denna summa	34	29	15	16
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	225	214	166	134
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	54	44	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr under 23/24 inkl lgh i denna summa	322	297	225	189
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,70	3,75	4,53	-
Räntekänslighet (%)	2,78	3,24	2,63	2,59

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 el (totalt 106 857 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

BytFedjJZe-S1ctxuiJbx

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-08-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-08-31
Insatser	87 600	-	-	87 600
Upplåtelseavgifter	2 400	-	-	2 400
Fond, yttre underhåll	1 135 895	-	-136 716	999 179
Balanserat resultat	1 119 842	-263 422	136 716	993 136
Årets resultat	-263 422	263 422	87 260	87 260
Eget kapital	**2 082 315**	**0**	**87 260**	**2 169 576**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	993 136
Årets resultat	87 260
Totalt	**1 080 396**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond yttre underhåll	-125 000
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	71 788
Balanseras i ny räkning	**1 027 184**

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

BytFedjJZe-S1ctxuiJbx

Resultaträkning

1 september - 31 augusti	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 190 193	3 024 357
Summa rörelseintäkter		**3 190 193**	**3 024 357**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 277 617	-2 502 435
Övriga externa kostnader	8	-150 351	-125 293
Personalkostnader	9	-110 749	-108 558
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-364 029	-335 404
Summa rörelsekostnader		**-2 902 746**	**-3 071 690**
RÖRELSERESULTAT		**287 447**	**-47 333**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 161	1 703
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-202 348	-217 793
Summa finansiella poster		**-200 186**	**-216 090**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**87 260**	**-263 422**
ÅRETS RESULTAT		**87 260**	**-263 422**

BytFedjJZe-S1ctxuiJbx

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-08-31	2024-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	8 846 738	9 721 975
Maskiner och inventarier	12	205 688	309 771
Summa materiella anläggningstillgångar		**9 052 426**	**10 031 746**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**9 052 426**	**10 031 746**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 975	14 681
Övriga fordringar	13	628 603	419 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	96 524	61 771
Summa kortfristiga fordringar		**752 102**	**496 299**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 512	2 353
Summa kassa och bank		**2 512**	**2 353**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**754 614**	**498 652**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 807 040**	**10 530 398**

BytFedjJZe-S1ctxuiJbx

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 000	90 000
Fond för yttre underhåll		999 179	1 135 895
Summa bundet eget kapital		**1 089 179**	**1 225 895**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		993 136	1 119 842
Årets resultat		87 260	-263 422
Summa fritt eget kapital		**1 080 396**	**856 420**
SUMMA EGET KAPITAL		**2 169 576**	**2 082 315**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 939 295	3 516 163
Summa långfristiga skulder		**3 939 295**	**3 516 163**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 120 500	4 415 540
Leverantörsskulder		107 214	77 788
Skatteskulder		1 436	4 897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	469 020	433 695
Summa kortfristiga skulder		**3 698 170**	**4 931 920**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 807 040**	**10 530 398**

BytFedjJZe-S1ctxuiJbx

Kassaflödesanalys

1 september - 31 augusti	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**287 447**	**-47 333**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	364 029	335 404
	651 476	**288 071**
Erhållen ränta	2 156	1 703
Erlagd ränta	-213 635	-216 510
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**439 997**	**73 265**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-43 377	152 393
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	72 576	82 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**469 197**	**307 913**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	615 291	-2 231 406
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**615 291**	**-2 231 406**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 800 000
Amortering av lån	-871 908	-171 908
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-871 908**	**1 628 092**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**212 580**	**-295 401**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**374 045**	**669 446**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**586 625**	**374 045**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

BytFedjJZe-S1ctxuiJbx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Eriksberg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.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 avfallshantering, el, 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:

Byggnad	Avskriven
Stambyte	50 år (omräknad från 67 år)
Säkerhetsdörrar	30 år
Laddstolpar	10 år
Gemensam elmätning	15 år
Solcellsanläggning	25 år

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

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	2 185 528	2 104 785
Årsavgifter lokaler	355 975	342 820
Hyresintäkter lokaler	90 704	81 856
Hyresintäkter garage	91 410	86 425
Hyresintäkter garage, moms	9 570	10 720
Hyresintäkter p-plats	48 910	46 500
Hyresintäkter förråd	20 329	19 274
Hyresintäkter övr objekt	13 396	12 988
Bredband	125 133	121 476
Vatten	36 000	36 000
El, moms	112 740	80 458
Elintäkter fasta	55 776	51 128
Elintäkter laddstolpe moms	600	0
Intäkter solel, moms	7 076	0
Avfallshantering	22 800	22 800
Påminnelseavgift	720	420
Administrativ avgift, moms	98	0
Administrativ avgift	2 009	0
Andrahandsuthyrning	11 429	6 707
Öres- och kronutjämning	-10	0
Summa	**3 190 193**	**3 024 357**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel enl avtal	290 638	272 048
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 000	109 706
Städning enligt avtal	132 670	129 916
Gårdkostnader	4 128	0
Gemensamma utrymmen	626	0
Snöröjning/sandning	10 413	0
Serviceavtal	6 393	10 855
Förbrukningsmaterial	17 686	0
Summa	**473 553**	**522 525**

BytFedjJZe-S1ctxuiJbx

NOT 4, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	8 733	91 644
Tvättstuga	3 923	0
Dörrar och lås/porttele	6 630	0
VVS	26 000	0
Värmeanläggning/undercentral	700	0
Elinstallationer	25 983	0
Fönster	16 338	0
Mark/gård/utemiljö	3 875	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 723	0
Summa	**94 904**	**91 644**

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Underhåll av byggnad	33 675	251 316
Tak	38 113	0
Summa	**71 788**	**251 316**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
El	121 343	105 009
Uppvärmning	811 676	770 399
Vatten	225 943	193 934
Sophämtning/renhållning	91 445	177 861
Summa	**1 250 407**	**1 247 202**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	86 600	81 591
Kabel-TV	170 867	187 495
Fastighetsskatt	129 498	120 661
Summa	**386 965**	**389 748**

BytFedjJZe-S1ctxuiJbx

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Kreditupplysning	1 475	0
Inkassokostnader	3 017	0
Revisionsarvoden extern revisor	19 406	15 938
Föreningskostnader	6 549	0
Förvaltningsarvode enl avtal	86 889	80 938
Administration	25 753	28 417
Konsultkostnader	3 163	0
Tidningar och facklitteratur	4 099	0
Summa	**150 351**	**125 293**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	38 580	39 230
Revisionsarvoden internrevisor	2 500	0
Lön	4 900	7 950
Lön - vicevärd	45 870	45 780
Bilersättning skattefri	1 038	984
SPP/tjänstepension/FORA	1 000	0
Arbetsgivaravgifter	16 861	14 614
Summa	**110 749**	**108 558**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader fastighetslån	202 048	217 793
Dröjsmålsränta	205	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	95	0
Summa	**202 348**	**217 793**

BytFedjJZe-S1ctxuiJbx

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 038 176	12 460 645
Årets inköp	-2 577 531	2 577 531
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**12 460 645**	**15 038 176**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 316 200	-5 017 968
Årets avskrivning	-290 012	-298 232
Utgående ackumulerad avskrivning	**-5 606 212**	**-5 316 200**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**6 854 432**	**9 721 975**
I utgående restvärde ingår mark med	*397 570*	*397 570*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 942 000	37 538 000
Taxeringsvärde mark	32 121 000	37 317 000
Summa	**72 063 000**	**74 855 000**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	570 703	570 703
Inköp	-74 345	0
Utgående anskaffningsvärde	**496 358**	**570 703**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-260 932	-198 978
Avskrivningar	-29 738	-61 954
Utgående avskrivning	**-290 670**	**-260 932**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**205 688**	**309 771**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	44 490	48 155
Transaktionskonto	348 860	318 692
Borgo räntekonto	235 253	53 000
Summa	**628 603**	**419 847**

BytFedjJZe-S1ctxuiJbx

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda kostnader	10 839	2 664
Förutbet fast skötsel	24 593	23 474
Förutbet försäkr premier	29 825	27 678
Förutbet kabel-TV	6 474	0
Förutbet bredband	10 487	0
Förutbet förvaltning	7 183	7 955
Upplupna intäkter	7 118	0
Upplupna ränteintäkter	5	0
Summa	**96 524**	**61 771**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-08-31	Skuld 2025-08-31	Skuld 2024-08-31
Nordea	2028-03-15	3,01 %	1 879 260	1 943 632
Nordea	2027-08-27	4,42 %	905 460	938 040
Stadshypotek	2026-09-01	0,89	1 194 575	1 227 531
Stadshypotek	2025-12-01	0,80 %	1 480 500	1 522 500
Stadshypotek	2025-11-21	2,99 %	700 000	700 000
Stadshypotek AB	2025-11-27	2,99 %	900 000	900 000
Stadshypotek	-	-	0	200 000
Stadshypotek	-	-	0	900 000
Summa			**7 059 795**	**7 931 703**
Varav kortfristig del			3 120 500	4 415 540

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 880 255 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Uppl kostn el	22 242	4 892
Uppl kostnad Värme	34 856	29 936
Uppl kostn räntor	21 248	32 535
Förutbet hyror/avgifter	265 052	246 651
Övriga uppl kostn och förutb int	125 622	119 681
Summa	**469 020**	**433 695**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	11 403 400	11 403 400

Underskrifter

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

Uppsala

Anna Karlsson
Styrelseledamot

Anna Sjögren
Styrelseledamot

Elin Gussman Lennström
Ordförande

Johan Lindqvist
Styrelseledamot

Mikael Bernövall
Styrelseledamot

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

Elin Bengtsson
Internrevisor

Kirsi Marjut Kinanen Jansson
Revisor

BytFedjJZe-S1ctxuiJbx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
12.11.2025 21:38

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 07.11.2025 14:13

DOCUMENT ID:
S1ctxuiJbx

ENVELOPE ID:
BytFedjJZe-S1ctxuiJbx

DOCUMENT NAME:
Brf Eriksberg, 717600-3353 - Årsredovisning 2025.pdf
21 pages

SHA-512:
a0854f9026490759210f65cdb295455fc2ac8b6337bff3a39a6f5f756f94436b8bf35ad3924b46e418984acb0d1d9b2c1b1d45588accbc0c40545413b2d52402

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. **ANNA KARLSSON**	**Signed**	**07.11.2025 19:28**	**eID**	**Swedish BankID**
karlsson4@yahoo.com	Authenticated	07.11.2025 18:58	Low	IP: 92.34.137.124
2. **Elin E M Gussman Lennström**	**Signed**	**10.11.2025 08:07**	**eID**	**Swedish BankID**
elingussman@gmail.com	Authenticated	07.11.2025 20:23	Low	IP: 92.34.137.67
3. **NILS JOHAN LINDQVIST**	**Signed**	**11.11.2025 13:30**	**eID**	**Swedish BankID**
johan.lindqvist51@gmail.com	Authenticated	11.11.2025 13:29	Low	IP: 98.98.190.87
4. **MIKAEL BERNÖVALL**	**Signed**	**11.11.2025 17:20**	**eID**	**Swedish BankID**
mickeberno@gmail.com	Authenticated	11.11.2025 17:11	Low	IP: 92.34.136.97
5. **Anna Sjögren**	**Signed**	**12.11.2025 12:29**	**eID**	**Swedish BankID**
anna.sjogren73@gmail.com	Authenticated	12.11.2025 12:27	Low	IP: 95.193.32.220
6. **Kirsi Marjut Kinanen Jansson**	**Signed**	**12.11.2025 15:55**	**eID**	**Swedish BankID**
kirsi@kjrev.se	Authenticated	12.11.2025 15:54	Low	IP: 155.4.221.246
7. **ELIN AMANDA BENGTSSON**	**Signed**	**12.11.2025 21:38**	**eID**	**Swedish BankID**
e.a.bengtsson@live.se	Authenticated	12.11.2025 21:37	Low	IP: 92.34.136.77

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Eriksberg
Org.nr 717600-3353

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eriksberg för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 2025-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar
Våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

SyltKgdoyWe-SJWqYediJbx

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Eriksberg för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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

SyltKgdoyWe-SJWqYediJbx

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Uppsala 2025 - -

_____	_____
Kirsi Kinanen Jansson	Elin Bengtsson
Godkänd revisor	Intern revisor

SyltKgdoyWe-SJWqYediJbx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
12.11.2025 21:39

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 07.11.2025 14:13

DOCUMENT ID:
SJWqYediJbx

ENVELOPE ID:
SyltKgdoyWe-SJWqYediJbx

DOCUMENT NAME:
A038 Brf Eriksberg 240901-250831 revisionsberättelse.pdf
3 pages

SHA-512:
5c2fb791a8dfd04ebc9bc54ea50d44fc20c6b6253fcb0a276ff6221570742bcd2d8fbf54d383d760fddccaa96816ed3164bd6ead53b0b21c54ecd3bb5496c0da

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Kirsi Marjut Kinanen Jansson**	**Signed**	**12.11.2025 15:56**	**eID**	**Swedish BankID**
kirsi@kjrev.se	Authenticated	12.11.2025 15:56	Low	IP: 155.4.221.246
2. **ELIN AMANDA BENGTSSON**	**Signed**	**12.11.2025 21:39**	**eID**	**Swedish BankID**
e.a.bengtsson@live.se	Authenticated	12.11.2025 21:38	Low	IP: 92.34.136.77

* 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