

2025

# ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening  
Första Kopparslagaren



[kontakt.uppsala@hsb.se](mailto:kontakt.uppsala@hsb.se)



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Första Kopparslagaren med säte i Enköping org.nr. 769614-2574 får härmed avge 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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-03.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Enköping kommun:

| Fastighet    | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|---------------|----------------------|
| Centrum 12:6 | 2008-01-01    | 2007                 |

#### 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. 2026-04-30.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 26               | garageplatser                         | 0                        |
| 37               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3 328                    |
| 9                | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 72 objekt |                                       | 3 328                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 2 rok, 12 st 3 rok, 15 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn               | Roll       |
|--------------------|------------|
| Anders Jarl        | Ordförande |
| Rogne Granath      | Ledamot    |
| Kerstin Karlsson   | Ledamot    |
| Christina Eklund   | Ledamot    |
| Caroline Holgermyr | Ledamot    |
| Kerstin Runnman    | Suppleant  |
| Inger Flodström    | Suppleant  |

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Barbro Johansson med Trygve Bringhammar som suppleant valda av föreningen, samt Olivia Vornefeld som revisor hos BoRevision i Sverige AB med Cornelia Gustafsson som extern revisorssuppleant.

Valberedning har varit: Jan Larsson (sammankallande), Irene Wiklund samt Olof Lindgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

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

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhåll

Underhållsplanen, upprättad av Sustend AB, sträcker sig 50 år framåt i tiden med intervaller för olika åtgärder. Underhållsplanen utgör grunden i styrelsens arbetsprocess. Styrelsen ska årligen besluta om kommande års underhållsåtgärder, anpassa budgeten och se till att avgiftsnivån är anpassad till fastighetens underhållsbehov.

| Årtal | Åtgärd                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024  | Byte av leverantör hisservice till Nordisk Hiss                                                                                                                                                                                                           |
| 2024  | Byte kopparrör i kulvertar                                                                                                                                                                                                                                |
| 2024  | Målning av spaljéer och staket                                                                                                                                                                                                                            |
| 2024  | Taksäkerhetsbesiktning                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2024  | Dammbindning av golv samt målning av ståldörr soprummet                                                                                                                                                                                                   |
| 2023  | Installation av fotoceller vid samtliga garageportar                                                                                                                                                                                                      |
| 2023  | Ombyggnad av belysningsarmaturer samt byte till LED-ljuskällor                                                                                                                                                                                            |
| 2023  | Utbyte i undercentralen av kvarvarande kopparrör till Alupex-rör (plast) för tappvattenssystemet. Bytet är föranlett av upprepade läckage under senare år                                                                                                 |
| 2022  | Tätningsslistor i nederkant av garageportar utbyta                                                                                                                                                                                                        |
| 2022  | Säkerhetsutrustning monterad kring rökluckor mot Källgatan                                                                                                                                                                                                |
| 2021  | Genomförd OVK enligt underhållsplan                                                                                                                                                                                                                       |
| 2021  | Monterat israsskydd på samtliga snörasskydd på taket                                                                                                                                                                                                      |
| 2021  | Bytt till LED-ljuskällor i gårdsstolpar och i armaturer i carportar                                                                                                                                                                                       |
| 2021  | Byte av brandvarnare i samtliga lägenheter och trapphus                                                                                                                                                                                                   |
| 2021  | Tre stycken små vattenläckor i undercentralen pga. sönderfräta kopparrör                                                                                                                                                                                  |
| 2020  | Vattenläcka i undercentral, sönderfrätt kopparrör ersatt av PVC-rör                                                                                                                                                                                       |
| 2020  | Målning av träytor på samtliga byggnader, målning av grundsockel, slipning och lackering av entrédörrar, rengöring och försegling av balkonggolv på balkonger utan inglasning                                                                             |
| 2019  | Radonmätning (2017-2019)                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2019  | Ventilationsrengöring                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2019  | Byte av led-armatur utanför soprummet                                                                                                                                                                                                                     |
| 2019  | Vattenläcka i undercentralen, skadad cirkulationspump utbytt                                                                                                                                                                                              |
| 2018  | Gårdsutelampor av kvicksilvertyp utbyta till miljövänligare alternativ (2016-2018)                                                                                                                                                                        |
| 2018  | Större vattenläcka i undercentral med följdskador i två närliggande lägenheter. I samband med reparation av rören i undercentralen har kall- och varmvattenrören isolerats för att motverka kondens och samtidigt sänka rumstemperaturen i undercentralen |
| 2018  | Installation av kalkreningsanläggning                                                                                                                                                                                                                     |
| 2018  | Grinden mot Eriksgatan kapades på höjden                                                                                                                                                                                                                  |
| 2018  | Trädgårdsbelysning i föreningens uterum har ersatt trasig vattenpump                                                                                                                                                                                      |
| 2018  | Beläggning av gårdens ytor med marksten, storgatsten och asfalt                                                                                                                                                                                           |
| 2017  | Byte av samtliga lägenheters tioårsbatterier till brandvarnare. Installation av brandvarnare i samtliga trapphus                                                                                                                                          |
| 2016  | Energideklaration                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2015  | Obligatorisk ventilationskontroll, OVK                                                                                                                                                                                                                    |
| 2015  | Värmeslingor monterade invid lutande takfönster                                                                                                                                                                                                           |
| 2014  | Miljöstation                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2013  | Snörasskydd har monterats på garage, carport och förråd                                                                                                                                                                                                   |
| 2013  | Spolning av avloppsstammar                                                                                                                                                                                                                                |
| 2013  | Termografering                                                                                                                                                                                                                                            |

## Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 214   | 130   | 245   | 271   | 247   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 6 134 | 6 831 | 7 063 | 7 277 | 7 503 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 6 710 | 6 831 | 7 063 | 7 277 | 7 503 |
| Räntekänslighet, %                     | 8     | 9     | 10    | 10    | 10    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 250   | 224   | 187   | 179   | 179   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 848   | 752   | 731   | 716   | 716   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 93    | 92    | 91    | 92    | 92    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 829   | 816   | 807   | 777   | 776   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 012 | 2 710 | 2 665 | 2 586 | 2 584 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 165   | -205  | 174   | 243   | 265   |
| Soliditet, %                           | 71    | 71    | 70    | 70    | 69    |

### Definitioner nyckeltal

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 54 678 000                 | 0                                                                      | 0                         | 54 678 000                 |
| Underhållsfond, kr                    | 9 754 225                  | 0                                                                      | 1 762 500                 | 11 516 725                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>64 432 225</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>1 762 500</b>          | <b>66 194 725</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -7 373 327                 | -204 647                                                               | -1 762 500                | -9 340 474                 |
| Årets resultat, kr                    | -204 647                   | 204 647                                                                | 164 544                   | 164 544                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-7 577 974</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-1 597 956</b>         | <b>-9 175 930</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>56 854 251</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>164 544</b>            | <b>57 018 795</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 850 000 kr samt ianspråktagande skett med 87 500 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 | -9 340 474        |
| Årets resultat, kr                                  | 164 544           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-9 175 930</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr   | -1 850 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0                  |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>    | <b>-11 025 930</b> |

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

# Resultaträkning

|                                                                             |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 3 012 483                | 2 710 039                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 5 000                    | 5 000                    |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>3 017 483</b>         | <b>2 715 039</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -1 600 734               | -1 729 738               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -49 814                  | -78 576                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -80 249                  | -84 295                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -548 224                 | -550 614                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-2 279 021</b>        | <b>-2 443 223</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>738 461</b>           | <b>271 816</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 215                      | 359                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 7 | -574 133                 | -476 822                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-573 918</b>          | <b>-476 463</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>164 544</b>           | <b>-204 647</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>164 544</b>           | <b>-204 647</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>164 544</b>           | <b>-204 647</b>          |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                               |       |                   |                   |
|-----------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 8 | 79 114 360        | 79 647 902        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | Not 9 | 115 065           | 153 647           |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> |       | <b>79 229 425</b> | <b>79 801 549</b> |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>            |       | <b>79 229 425</b> | <b>79 801 549</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Kundfordringar                               |        | 21                | 1 449             |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 10 | 739 237           | 364 142           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 33 138            | 47 938            |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>772 396</b>    | <b>413 530</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                   |                   |
| Kassa och bank                               | Not 12 | 21                | 21                |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>21</b>         | <b>21</b>         |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>772 417</b>    | <b>413 551</b>    |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>80 001 842</b> | <b>80 215 099</b> |

# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Medlemsinsatser           | 54 678 000 | 54 678 000 |
| Fond för yttre underhåll  | 11 516 725 | 9 754 225  |
| Summa Bundet eget kapital | 66 194 725 | 64 432 225 |

Ansamlad förlust

|                        |            |            |
|------------------------|------------|------------|
| Balanserat resultat    | -9 340 474 | -7 373 327 |
| Årets resultat         | 164 544    | -204 647   |
| Summa Ansamlad förlust | -9 175 930 | -7 577 974 |

|                    |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| Summa Eget kapital | 57 018 795 | 56 854 251 |
|--------------------|------------|------------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 18 021 371 | 15 184 371 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 18 021 371 | 15 184 371 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |           |           |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 4 308 000 | 7 550 000 |
| Leverantörsskulder                              |        | 67 827    | 65 654    |
| Skatteskulder                                   |        | 159 878   | 154 663   |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 14 | -1 606    | 250       |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 15 | 427 577   | 405 910   |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 4 961 676 | 8 176 477 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 22 983 047 | 23 360 848 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |            |            |
|--------------------------------|--|------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 80 001 842 | 80 215 099 |
|--------------------------------|--|------------|------------|

# Kassaflödesanalys

2025-01-012024-01-01

2025-12-312024-12-31

|                                                                              |          |           |
|------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |          |           |
| Rörelseresultat                                                              | 738 461  | 271 816   |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |          |           |
| Avskrivningar                                                                | 548 224  | 550 614   |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>             | 548 224  | 550 614   |
| Erhållen ränta                                                               | 215      | 359       |
| Erlagd ränta                                                                 | -586 343 | -499 893  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 700 558  | 322 896   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |          |           |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | -5 638   | -9 698    |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | 39 409   | -56 091   |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                   | 33 771   | -65 789   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 734 329  | 257 107   |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     |          |           |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                        | 23 900   | -170 719  |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten                               | 23 900   | -170 719  |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |          |           |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -405 000 | -770 000  |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -405 000 | -770 000  |
| Årets kassaflöde                                                             | 353 229  | -683 612  |
| Likvida medel vid årets början                                               | 344 655  | 1 028 267 |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 697 884  | 344 655   |

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

|                                              |         |
|----------------------------------------------|---------|
| Avskrivningstid på byggnader:                | 120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år.  |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.   |
| Mark skrivs inte av.                         |         |

**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.

|                                                             |       |
|-------------------------------------------------------------|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr |

**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<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 2 704 440                | 2 504 076                |
|       | Elavgifter hushåll                          | 78 032                   | 0                        |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 38 400                   | 0                        |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser          | 204 880                  | 203 220                  |
|       | Övriga primära intäkter                     | 3 511                    | 7 963                    |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>3 029 263</b>         | <b>2 715 259</b>         |
|       | Hysesbortfall                               | -16 780                  | -5 220                   |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>-16 780</b>           | <b>-5 220</b>            |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>3 012 483</b>         | <b>2 710 039</b>         |

I "årsavgifter bostäder" ingår värme, vatten och sophämtning.

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                          |                          |
|       | Övriga sekundära intäkter           | 5 000                    | 5 000                    |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>5 000</b>             | <b>5 000</b>             |

| Not 4 | Driftskostnader                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>               |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning    | -270 670                 | -345 466                 |
|       | Snö och halk-bekämpning              | -13 950                  | -31 150                  |
|       | Reparationer                         | -163 941                 | -256 436                 |
|       | Planerat underhåll                   | 0                        | -87 500                  |
|       | El                                   | -172 166                 | -117 629                 |
|       | Uppvärmning                          | -497 466                 | -513 381                 |
|       | Vatten                               | -161 110                 | -115 189                 |
|       | Sophämtning                          | -52 353                  | -70 581                  |
|       | Fastighetsförsäkring                 | -61 449                  | -44 308                  |
|       | Kabel-TV och bredband                | -125 843                 | -70 008                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -81 788                  | -78 090                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>         | <b>-1 600 734</b>        | <b>-1 729 738</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                         |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                             | -720                     | -5 046                   |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                   | -1 585                   | -3 614                   |
|       | Administrationskostnader                                | -6 334                   | -21 441                  |
|       | Extern revision                                         | -16 125                  | -13 650                  |
|       | Medlemsavgifter                                         | -5 460                   | -5 460                   |
|       | Föreningsverksamhet                                     | -2 913                   | -13 082                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                            | -16 678                  | -16 282                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                   | <b>-49 814</b>           | <b>-78 576</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                                       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                         | -58 800                  | -57 300                  |
|       | Revisionsarvode                                         | -1 500                   | -1 500                   |
|       | Övriga arvoden                                          | -9 000                   | -9 000                   |
|       | Sociala avgifter                                        | -10 949                  | -16 495                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                          | <b>-80 249</b>           | <b>-84 295</b>           |
| Not 7 | Räntekostnader och liknande resultatposter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                  | -572 054                 | -479 409                 |
|       | Övriga räntekostnader                                   | -2 079                   | 2 587                    |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | <b>-574 133</b>          | <b>-476 822</b>          |

| Not 8 | Byggnader och mark                           | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                   |                   |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 64 025 000        | 64 025 000        |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark              | 22 152 000        | 22 152 000        |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>86 177 000</b> | <b>86 177 000</b> |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                   |                   |
|       | Ingående avskrivningar                       | -6 529 098        | -5 995 556        |
|       | Årets avskrivningar                          | -533 542          | -533 542          |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>      | <b>-7 062 640</b> | <b>-6 529 098</b> |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>79 114 360</b> | <b>79 647 902</b> |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                        | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder            | 55 000 000        | 51 000 000        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler             | 1 200 000         | 1 141 000         |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder               | 11 600 000        | 13 200 000        |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                | 600 000           | 637 000           |
|       | <i>Summa</i>                                 | <b>68 400 000</b> | <b>65 978 000</b> |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|       | Fastighetsinteckning                         | 35 000 000        | 35 000 000        |
|       | Varav i eget förvar                          | 0                 | 0                 |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <b>35 000 000</b> | <b>35 000 000</b> |
| Not 9 | Maskiner och andra tekniska anläggningar     | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                   |                   |
|       | Ingående anskaffningsvärde                   | 170 719           | 0                 |
|       | Årets investeringar                          | 0                 | 170 719           |
|       | Årets utrangering*                           | -23 900           | 0                 |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>146 819</b>    | <b>170 719</b>    |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                   |                   |
|       | Ingående avskrivningar                       | -17 072           | 0                 |
|       | Årets avskrivningar                          | -14 682           | -17 072           |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>      | <b>-31 754</b>    | <b>-17 072</b>    |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>115 065</b>    | <b>153 647</b>    |

\*Avser utbetalning av investeringsmoms från Skatteverket för IMD-mätare.

| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
|--------|--------------------------------|------------|------------|

*Övriga fordringar*

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Avräkningskonto HSB            | 697 863        | 344 634        |
| Övriga fordringar              | 41 374         | 19 508         |
| <i>Summa Övriga fordringar</i> | <b>739 237</b> | <b>364 142</b> |

| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                           |               |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring                                    | 0             | 15 189        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 33 138        | 32 750        |
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>33 138</b> | <b>47 938</b> |

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

*Kassa och bank*

|                             |           |           |
|-----------------------------|-----------|-----------|
| Bankkonto extern            | 21        | 21        |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | <b>21</b> | <b>21</b> |

| Not 13 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2025-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek        | 1,72%            | 2027-03-01        | 4 593 371         | 0                           |
| Stadshypotek        | 1,63%            | 2026-03-01        | 3 880 000         | 0                           |
| Stadshypotek        | 3,65%            | 2027-01-30        | 3 013 000         | 0                           |
| Stadshypotek        | 3,97%            | 2027-03-01        | 3 443 000         | 428 000                     |
| Stadshypotek        | 3,00%            | 2028-04-30        | 7 400 000         | 0                           |
|                     |                  |                   | <b>22 329 371</b> | <b>428 000</b>              |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 18 021 371 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 428 000    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 3 880 000  |
| Kortfristig del                                           | 4 308 000  |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 428 000    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 1 712 000  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,74%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

|        |                             |            |            |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
| Not 14 | Övriga kortfristiga skulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|

Övriga skulder

|                               |        |     |
|-------------------------------|--------|-----|
| Momsskuld (momsperiodisering) | -1 606 | 0   |
| Övriga kortfristiga skulder   | 0      | 250 |
| Summa Övriga skulder          | -1 606 | 250 |

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 15 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                    |         |         |
|----------------------------------------------------|---------|---------|
| Förutbetalda hyror och avgifter                    | 264 156 | 234 147 |
| Upplupna räntekostnader                            | 8 859   | 21 069  |
| Övriga upplupna kostnader                          | 154 562 | 150 694 |
| Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 427 577 | 405 910 |

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-02-27

Enköping, datum enligt digital signering

Ander Jarl  
Rogne Granath  
Kerstin Karlsson  
Christina Eklund  
Caroline Holgermyr

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Barbro Johansson  
Av föreningen vald revisor

Olivia Vornefeld  
BoRevision i Sverige AB