

Årsredovisning 2025

Brf Närheten 1 i Uppsala

769638-0364



 B1DI99yAZg-BJwx99yR-x

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Närheten 1 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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-12 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
Kungsängen 24:18	2022	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförsäkring Företag

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 6 621 kvm och 3 lokaler om 310 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 931 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karl Anton Love Pettersson	Ordförande
Annelie Bråholm	Kassör
Carl Torgny Broberg	Styrelseledamot
David Almetun Lundh	Styrelseledamot
Midia Mohammad Saleh	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Per Hammar Auktoriserad revisor AZETS
Viktor Erdenstam Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2052.

Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
El	Vattenfall
Fastighetsskötsel	Breda Blick
Hissarna	Schindlers hiss
Lån	Danske Bank
Lån	SEB
Lån	SBAB
Nät och bredband	Tele2
Sopor	Rang-Sells

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i BRF Närheten 1, med en andel på 100%.

Samfälligheten förvaltar bRF Närheten 1, ingång 2 portar kungsgatan, 1 port sållargatan, 1 port siktargatan.

Övrig verksamhetsinformation

Vi har alla våra 3 lokaler uthyrda, veterinär, affär och cykel verksamhet. Vi har kontinuerligt arbetat med förstärkning av våra inbrottskydd, förbättrat vår ekonomi genom bättre ränta och optimering av bland annat vår sophantering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förbättrat ränteläge och byte av bank sommaren 25 till SEB från Danske bank. Avtal skrivet med mataffär.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Ny Revisor Per Hammar från Azets. Nytt avtal med mataffären och då även avslut med det samarbete som vi haft med Skanska för att hitta hyresgäster.

Övriga uppgifter

Föreningen har en tvistig faktura gällande el för perioden juni 2024 till juni 2025 som återfinns i balansräkningen som en leverantörsskuld.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 154 st. Tillkommande medlemmar under året var 26 och avgående medlemmar under året var 24. Vid räkenskapsårets slut fanns det 156 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2026=1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2026=592 kronor), vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år, vilket för 2026 uppgår till 5 920 kronor per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 785 725	7 399 533	6 609 352	3 109 580
Resultat efter fin. poster	-1 651 485	-1 825 927	-2 248 411	-1 200 505
Soliditet (%)	74	74	74	73
Yttre fond	1 024 500	683 000	341 500	-
Taxeringsvärde	314 038 000	280 941 000	280 941 000	147 302 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	974	925	818	593
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,1	82,8	80,7	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 487	14 617	14 728	14 824
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 839	13 963	14 069	14 161
Sparande / kvm totalyta, kr	183	158	97	39
Elkostnad / kvm totalyta, kr	80	44	59	42
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	100	84	91	29
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	43	42	7
Energikostnad / kvm totalyta, kr	229	171	191	78
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,70	3,81	3,45	-
Räntekänslighet (%)	14,87	15,80	18,00	25,00

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 och vatten (totalt 525 837 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Föreningens beräknade förlust grundar sig i stor utsträckning på höga avskrivningar och höga räntekostnader.

Om förlusten blir långvarig eller ökar kan styrelsen fatta beslut om avgiftshöjning för att balansera ekonomin

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	220 924 000	-	-	220 924 000
Upplåtelseavgifter	61 030 250	-	-	61 030 250
Fond, yttre underhåll	683 000	-	341 500	1 024 500
Balanserat resultat	-4 131 915	-1 825 927	-341 500	-6 299 342
Årets resultat	-1 825 927	1 825 927	-1 651 485	-1 651 485
Eget kapital	276 679 408	0	-1 651 485	275 027 923

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 299 342
Årets resultat	-1 651 485
Totalt	-7 950 827

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	341 500
Balanseras i ny räkning	-8 292 327
	-7 950 827

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	7 785 725	7 399 533
Övriga rörelseintäkter	3	68 592	572
Summa rörelseintäkter		7 854 317	7 400 106
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 680 964	-2 261 940
Övriga externa kostnader	8	-263 125	-256 773
Personalkostnader	9	-68 386	-68 876
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 919 360	-2 919 360
Övriga rörelsekostnader		-18 430	0
Summa rörelsekostnader		-5 950 265	-5 506 949
RÖRELSERESULTAT		1 904 052	1 893 157
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 454	3 649
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 563 991	-3 722 733
Summa finansiella poster		-3 555 536	-3 719 084
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 651 485	-1 825 927
ÅRETS RESULTAT		-1 651 485	-1 825 927

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	370 260 737	373 180 097
Summa materiella anläggningstillgångar		370 260 737	373 180 097
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		370 260 737	373 180 097
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		57 316	50 619
Övriga fordringar	12	68 721	292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	247 735	381 625
Summa kortfristiga fordringar		373 772	432 536
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 501 608	1 041 386
Summa kassa och bank		2 501 608	1 041 386
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 875 380	1 473 922
SUMMA TILLGÅNGAR		373 136 117	374 654 019

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		281 954 250	281 954 250
Fond för yttre underhåll		1 024 500	683 000
Summa bundet eget kapital		282 978 750	282 637 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 299 342	-4 131 915
Årets resultat		-1 651 485	-1 825 927
Summa fritt eget kapital		-7 950 827	-5 957 842
SUMMA EGET KAPITAL		275 027 923	276 679 408
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	48 406 098	71 426 154
Övriga långfristiga skulder		309 500	226 000
Summa långfristiga skulder		48 715 598	71 652 154
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	47 509 496	25 350 876
Leverantörsskulder		872 586	86 540
Skatteskulder		3 212	4 960
Övriga kortfristiga skulder		126 668	161 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	880 635	719 021
Summa kortfristiga skulder		49 392 596	26 322 457
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		373 136 117	374 654 019

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 904 052	1 893 157
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 919 360	2 919 360
	4 823 412	4 812 517
Erhållen ränta	8 454	3 649
Erlagd ränta	-3 563 928	-3 729 766
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 267 938	1 086 400
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	58 764	571 576
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	911 456	-1 133 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 238 159	524 914
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-861 436	-738 376
Depositioner	83 500	118 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-777 936	-619 876
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 460 223	-94 962
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 041 386	1 136 348
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 501 608	1 041 386

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Närheten 1 i Uppsala är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1,00 %
---------	--------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 673 756	5 446 776
Övriga årsavgifter	-9 875	-36 961
Hysesintäkter, lokaler	693 593	736 822
Hysesintäkter, p-platser	576 589	545 650
Övriga intäkter	295 585	269 516
Vatten	198 172	173 241
El	357 905	264 489
Summa	7 785 725	7 399 533

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerings moms	0	552
Öres- och kronutjämning	-1	21
Återvunnen moms	68 593	0
Summa	68 592	572

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturerings extern	0	402
Fastighetsskötsel	83 940	80 532
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 832	607
Städning	118 500	122 849
Besiktning och service	109 256	105 999
Trädgårdsarbete	0	3 363
Snöskottning	12 581	7 258
Övrigt	36 190	43 870
Summa	365 299	364 880

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	8 492
Hissar	83 744	65 192
Dörrar och lås/porttele	21 435	23 168
Rep Garage och p-platser	21 571	0
Rep Övriga gemensamma utrymmen	19 460	0
VA	3 047	0
Rep Ventilation	16 810	3 427
Summa	166 067	100 279

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	557 699	302 771
Uppvärmning	690 516	580 599
Vatten	339 673	300 696
Sophämtning	112 757	178 302
Summa	1 700 645	1 362 368

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	123 181	113 044
Kabel-TV	265 392	261 960
Fastighetsskatt	60 380	59 410
Summa	448 953	434 414

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	242	2 883
Övriga förvaltningskostnader	103 532	89 666
Juridiska kostnader	8 625	14 250
Revisionsarvoden	39 280	40 804
Ekonomisk förvaltning	111 446	109 170
Summa	263 125	256 773

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	54 996	54 000
Sociala avgifter	13 390	14 876
Summa	68 386	68 876

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 563 067	3 705 154
Övriga räntekostnader	924	17 579
Summa	3 563 991	3 722 733

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	380 491 250	380 491 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	380 491 250	380 491 250
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 311 153	-4 391 793
Årets avskrivning	-2 919 360	-2 919 360
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 230 513	-7 311 153
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	370 260 737	373 180 097
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>88 555 000</i>	<i>88 555 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	246 000 000	200 639 000
Taxeringsvärde mark	68 038 000	80 302 000
Summa	314 038 000	280 941 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	68 721	112
Övriga fordringar	0	180
Summa	68 721	292

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 964	40 033
Uppvärmning	0	142 569
Försäkringspremier	53 257	101 879
Kabel-TV	67 246	66 348
Förvaltning	32 268	30 796
Summa	247 735	381 625

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Danske Bank	2026-07-01	3,59 %	24 612 500	24 612 500
Danske Bank	2025-06-30	3,67 %		24 612 500
Danske Bank			22 512 500	23 112 500
SBAB	2027-09-15	4,33 %	24 301 154	24 439 530
SEB	2028-06-28	2,56 %	24 489 440	
Summa			95 915 594	96 777 030
Varav kortfristig del			47 509 496	25 350 876

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 90 993 114 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 430	1 814
Fastighetsskötsel	0	6 716
El	61 416	27 850
Uppvärmning	83 116	0
Vatten	5 112	0
Löner	75 000	75 000
Sociala avgifter	16 000	16 000
Utgiftsräntor	17 515	17 452
Förutbetalda avgifter/hyror	604 046	574 189
Summa	880 635	719 021

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	98 450 000	98 450 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

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

Uppsala

Annelie Bråholm
Kassör

Carl Torgny Broberg
Styrelseledamot

David Almetun Lundh
Styrelseledamot

Karl Anton Love Pettersson
Ordförande

Midia Mohammad Saleh
Styrelseledamot

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

AZETS
Per Hammar
Auktoriserad revisor

Viktor Erdenstam
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 12:19

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 29.04.2026 16:47

DOCUMENT ID:

BJwx99yR-x

ENVELOPE ID:

B1DI99yAZg-BJwx99yR-x

DOCUMENT NAME:

Brf Närheten 1 i Uppsala, 769638-0364 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

d2e99139e7fd0726f4b39c7a862a050cfe4cdf1500cb9db
2be8cadbaa713267d359635bcb44522945d6bb52c72ff8
a1e9c9a8b9fc5985d746aa43f5f751b7bfd

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. ANNELIE BRÅHOLM nora.braholm@outlook.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 16:48 29.04.2026 16:47	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.66.94
2. Carl Torgny Broberg torgnybroberg@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 17:34 29.04.2026 17:33	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.44.101
3. ANTON PETTERSSON karlantonlove@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 23:10 29.04.2026 23:10	eID Low	Swedish BankID IP: 31.40.213.153
4. MIDIA MOHAMMAD SALEH midiasaleh@live.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 23:23 29.04.2026 17:20	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.241.73
5. DAVID HOAI NAM ERIK ALMETUN LUNDH david.almetunlundh@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 23:27 29.04.2026 19:04	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.10.52
6. PER G HAMMAR per.hammar@azets.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 23:36 29.04.2026 23:35	eID Low	Swedish BankID IP: 32.196.250.167
7. Viktor Olov Erdenstam viktor.erdenstam@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 12:19 30.04.2026 12:19	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63

* 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

Tolkning av uppdraget som internrevisor räkenskapsåret 2025

Uppdraget som internrevisor har tolkats som att, utifrån medlemmarnas intresse, granska styrelsens förvaltning av föreningens angelägenheter i enlighet med gällande föreningens stadgar och stämmans beslut.

Granskningen har haft fokus på styrelsens arbetsformer, beslutsprocesser, ansvarstagande samt efterlevnad av stadgar och stämmobeslut. Bedömningen har avsett **hur** styrelsen fullgjort sitt uppdrag, snarare än innehållet i enskilda beslut eller detaljer i den ekonomiska redovisningen.

Verksamhetsrevisionen har genomförts utifrån principen om rimlighet och god föreningspraxis och har inte omfattat sådan detaljerad ekonomisk granskning som åligger föreningens ekonomiska revisor.

Internrevisorn (Viktor Erdenstam) var ordföranden "BRF Närheten 1 i Uppsala" under styrelseåret 2024-2025 vilket överlappar verksamhetsåret 2025. Det innebär att internrevisorn har granskat styrelsen arbete under en period då han själv varit verksam i styrelsen.

Utlåtanden från internrevisorn

Internrevisorn bedömer att styrelsen har fullgjort sitt uppdrag i enlighet med föreningens stadgar samt fattade stämmobeslut. Mot bakgrund av genomförd granskning och gjorda iakttagelser finner internrevisorn inga omständigheter som ger anledning till anmärkning och rekommenderar därför årsmötet att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för det granskade räkenskapsåret.

Uppsala dag som framgår av den elektroniska underskriften

Viktor Erdenstam



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 12:18

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 29.04.2026 16:47

DOCUMENT ID:

H1ePI5q1R-g

ENVELOPE ID:

BJPe5qJRbl-H1ePI5q1R-g

DOCUMENT NAME:

RB internrevisor Närheten 1.pdf

1 page

SHA-512:

090cb4eea039cb9ce2adbdd249f9dccba64eba34b4d9cf
dd33b3f08ad73b0ebcee720dfb983dc8b01bc48b2a8ece
51fc1eb8c75ee775a8fb0c1a36e102ba1808

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Viktor Olov Erdenstam	Signed	30.04.2026 12:18	eID	Swedish BankID
viktor.erdenstam@gmail.com	Authenticated	30.04.2026 12:18	Low	IP: 104.28.31.63

* 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 Bostadsrättsföreningen Närheten 1 i Uppsala

Org.nr 769638-0364

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Närheten 1 i Uppsala för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Närheten 1 i Uppsalas finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Närheten 1 i Uppsala för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Närheten 1 i Uppsala enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Hammar

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 23:37

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 29.04.2026 16:47

DOCUMENT ID:

Hkewg5q1AWg

ENVELOPE ID:

r1Plc91RWx-Hkewg5q1AWg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Närheten 1 i Uppsala 2025-12-31 2.pdf
2 pages

SHA-512:

91d1ae884bcb4f02eecddeb2f3c48e1d44ae5e07e011de0a82ae4b6b5d81110cd48c7496306d28b07a0f373612207e355c054acc69f4dd45a39d5804b739468fa

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER G HAMMAR	Signed	29.04.2026 23:37	eID	Swedish BankID
per.hammar@azets.com	Authenticated	29.04.2026 23:36	Low	IP: 208.56.29.48

* 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

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