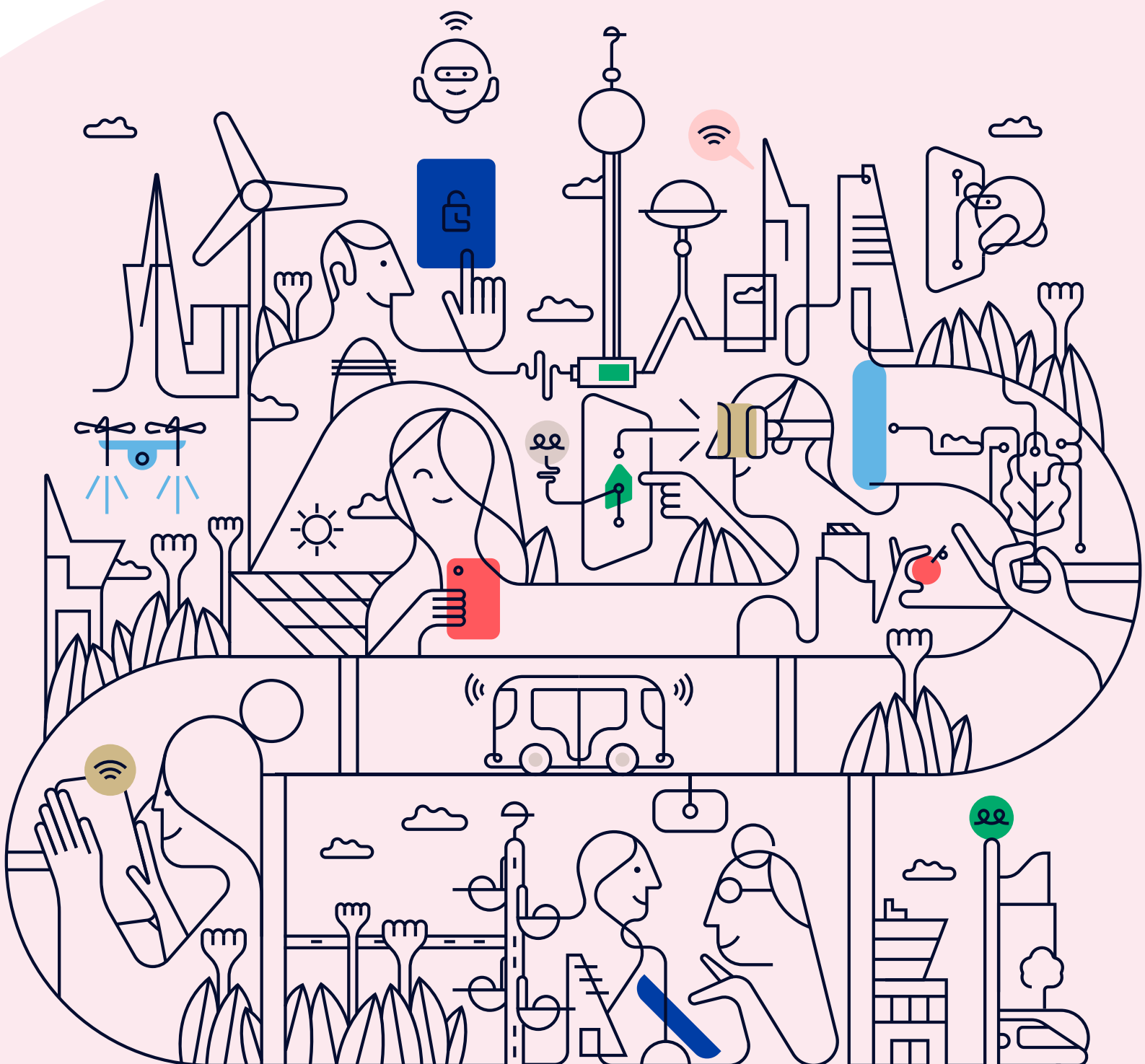




Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf 69 Soluppgången i Uppsala

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-01-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-10-16 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-11 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GRÄNBY 22:4	2013	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförs./företag

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 5 659 kvm och 1 lokal om 42 kvm. Byggnadens totalyta är 6 009 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tomas Jansson	Ordförande
Linus Blomlöf	Styrelseledamot
Nikola Susnjara	Styrelseledamot
Peter Piechowski	Styrelseledamot
Sümbül Bahceci	Styrelseledamot
Teodor Bou Imad	Styrelseledamot
Zohreh Razaghi	Styrelseledamot
Emelie Maria Cuevas Wiberg	Sekreterare

Valberedning

Michelle Håkansson

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av:

Blomlöf Linus
Cuevas Wiberg Emelie
Jansson Tomas
Susnjara Nikola

Revisorer

Cornelia Gustafsson Extern revisor BoRevision
Tomas Asp Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Byte till ledlampor i allmänna utrymmen och lyktstolpar
Byte av inpassersystem
- 2023** ● Installerat 8 laddplatser, 4 utomhus och 4 i garaget
- 2024** ● Investerat i batterilagring för uthyrning till Svenskt Kraftnät
Påbörjat arbetet med solceller
- 2025** ● Beslutat om utökning av 4 laddplatser ute

Planerade underhåll

- 2026** ● Spolning stammar
Byte portautomatik

Avtal med leverantörer

Batterilagring	Gosol
Belysning	Miljöbelysning
Betalparkering	Aimopark
Bredband	Telenor bytt till Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Fortum Markets AB
Fastighetsskötsel	HSB Boservice
Försäkring	Folksam
Förvaltare	HSB
Hissbesiktning	Inspecta
IP telefoni port	Telavox
Låssystem, tillverkning nycklar	BB-gruppen
Mättjänst, serviceavtal	Infometric
Service hissar	Upplands Hiss
Serviceavtal brandsläckare/nödbelysning	Presto
Trapphusstäd	Sinnesfrid uppköpt, numer Hemfrid
TV	Telenor bytt till Allente
Ventilationsservice	FreshAir

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Uppsala Gränby GA1, med en andel på 25%.

Samfälligheten förvaltar vägar med asfaltsbeläggning för in-och utfart samt vägbelysning (armaturer och ledningar).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av varmvattenavgift med 17kr/m3 och fört över fasta avgiften på vatten till medlemmarna med 162,25kr/månad. Vi har även lagt om lån och ligger nu på rörlig ränta på de flesta lånen. Räntesituationen övervakas kontinuerligt av styrelsen för att kunna ta beslut om låsning av räntan.

Förändringar i avtal

Vi har bytt leverantör gällande bredband och TV. Ny bredbandsleverantör är Bahnhof och ny TV leverantör är Allente. Vi har också bytt ekonomisk förvaltare till SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB.

Övriga uppgifter

Ingen installation av solceller har skett. Everenergy har velat förhandla om avtalet vi skrev under då det visade sig bli för dyrt för dem. Vi har hävdade att ingånget avtal gäller och efter det har kontakten med Everenergy varit i det närmaste obefintlig och dem hänvisar kontakten till underentreprenör. I dagsläget vet vi inte vad som händer med avtalet.

Vi har fått ersättning från NCC gällande åtgärder för att förhindra inträngande vatten i garaget då det var konstruktionsfel. Vi har målat om soprumsgolven. Vi har hyrt ut föreningslokalen till extern aktör då vi har haft väldigt lågt utnyttjande av lokalen från våra medlemmar. Vi har haft en skada på garageportväggen som den orsakande, försäkringsbolag har ersatt. Vi har ändrat prismodell på gästparkering. Robert Auinger har hjälpt till med enklare underhåll och reparationer i fastigheten. En genomgång och uppdatering av underhållsplan gjordes 23/6.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 106 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 109 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 362 591	5 047 502	4 943 000	4 513 000
Resultat efter fin. poster	-902 483	-384 288	127 880	-714 000
Soliditet (%)	77	77	76	76
Yttre fond	3 842 151	2 492 776	1 873 111	-
Taxeringsvärde	157 274 000	160 395 000	160 395 000	160 395 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	809	786	769	701
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,5	88,0	88,0	88,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 356	8 479	8 756	9 013
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 869	7 985	8 246	8 488
Sparande / kvm totalyta, kr	369	266	311	263
Elkostnad / kvm totalyta, kr	75	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	73	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	191	176	162	165
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,74	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10,32	11,0	11,0	13,0

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 692 539 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

Föreningen gör ett bra år. Vi tyngs av högre avskrivningar i det nya regelverket K3. Hade vi varit kvar i K2 hade resultatet istället varit +270.000kr.

Men styrelsen jobbar löpande med ekonomin. Nyligen förhandlades fastighetsförsäkringen om vilket gav en besparing på ca 70.000kr som kommer att synas i nästa årsräkning. Styrelsen amorterar också 2,5% på föreningens lån vilket ligger över HSB:s rekommendation på 2% och som kommer ge lägre räntekostnader på sikt.

Generellt kan man säga att relativt nya föreningar har svårt att leverera positiva resultat på grund av tung belåning. Ett viktigt nyckeltal i K3 är istället att ha koll på kassaflödet. Föreningens kassa har under året ökat med nästan 1.400.000kr vilket tyder på en stabil och god ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	138 646 001	-	-	138 646 001
Upplåtelseavgifter	23 604 000	-	-	23 604 000
Fond, yttre underhåll	2 492 776	740 375	609 000	3 842 151
Balanserat resultat	-3 729 038	-1 124 663	-609 000	-5 462 701
Årets resultat	-384 288	384 288	-902 483	-902 483
Eget kapital	160 629 451	0	-902 483	159 726 968

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 853 701
Årets resultat	-902 483
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-609 000
Totalt	-6 365 184

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	84 750
Balanseras i ny räkning	-6 280 434

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	5 362 591	5 047 485
Övriga rörelseintäkter	3	60 233	32 802
Summa rörelseintäkter		5 422 825	5 080 287
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 086 217	-2 124 055
Övriga externa kostnader	9	-266 596	-271 929
Personalkostnader	10	-115 473	-111 886
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 033 732	-1 861 345
Summa rörelsekostnader		-5 502 018	-4 369 215
RÖRELSERESULTAT		-79 193	711 072
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 514	4 201
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-830 803	-1 099 561
Summa finansiella poster		-823 289	-1 095 360
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-902 483	-384 288
ÅRETS RESULTAT		-902 483	-384 288

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	204 202 590	206 996 250
Maskiner och inventarier	13	706 807	946 879
Summa materiella anläggningstillgångar		204 909 397	207 943 129
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		204 909 897	207 943 629
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 282	89 521
Övriga fordringar	15	2 874 222	747 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	144 181	80 282
Summa kortfristiga fordringar		3 041 685	917 794
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	755 739
Summa kassa och bank		0	755 739
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 041 685	1 673 534
SUMMA TILLGÅNGAR		207 951 582	209 617 163

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		162 250 001	162 250 001
Fond för yttre underhåll		3 842 151	2 492 776
Summa bundet eget kapital		166 092 152	164 742 777
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 462 701	-3 729 038
Årets resultat		-902 483	-384 288
Summa ansamlad förlust		-6 365 184	-4 113 326
SUMMA EGET KAPITAL		159 726 968	160 629 451
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	13 421 500
Summa långfristiga skulder		0	13 421 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	47 286 250	34 561 750
Leverantörsskulder		58 603	167 173
Skatteskulder		46 690	47 900
Övriga kortfristiga skulder		87 075	23 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	745 996	765 602
Summa kortfristiga skulder		48 224 614	35 566 211
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		207 951 582	209 617 163

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-79 193	711 072
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 033 732	1 861 345
	2 954 539	2 572 417
Erhållen ränta	7 514	4 201
Erlagd ränta	-821 242	-1 151 433
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 140 810	1 425 185
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	27 433	-91 954
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-75 658	38 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 092 585	1 371 512
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 133 345
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 133 345
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-697 000	-1 566 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-697 000	-1 566 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 395 585	-1 328 333
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 350 529	2 678 862
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 746 114	1 350 529

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf 69 Soluppgången i Uppsala är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningen har under året bytt ekonomisk förvaltare. Detta kan innebära att vissa poster redovisas och klassificeras annorlunda jämfört med tidigare år, vilket påverkar jämförbarheten mellan åren.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	1,83 %
Fasader	3,06 %
Balkonger	1,83 %
Fönster	1,83 %
Stamledningar VA	2,29 %
Stamledningar Värme	1,31 %
Styr & övervakning	6,11 %
Ventilation	4,58 %
El	2,29 %
Hissar	3,67 %
Installationer	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 749 172	3 749 172
Hysesintäkter lokaler	77 000	0
Hysesintäkter garage	325 800	324 950
Hysesintäkter p-plats	182 871	182 150
Hysesintäkter p-plats, moms	13 800	16 875
Hysesintäkter övr objekt, moms	56 866	0
Bredband	138 600	163 296
Intäkt besökspark. Parkeringsbolag	11 897	0
Hyses-/avgiftsbortfall garage	0	-950
Hyses-/avgiftsbortfall p-plats	0	-5 675
Vatten, moms	83 467	157 525
Varmvatten, moms	247 376	0
El, moms	356 630	402 374
Elintäkter laddstolpe moms	25 327	0
Övriga serviceavgifter	0	14 619
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 219	0
Övernattnings-/gästlägenhet	0	4 500
Påminnelseavgift	540	0
Pantsättningsavgift	2 940	1 719
Överlåtelseavgift	7 350	4 299
Administrativ avgift	6 027	0
Andrahandsuthyrning	13 230	30 248
Övriga fakturerade kostnader	0	2 400
Vidarefakturerade kostnader	28 285	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	34 194	0
Öres- och kronutjämning	1	-18
Summa	5 362 591	5 047 485

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	19 765	0
Övriga intäkter	5 908	32 802
Övriga intäkter, moms	34 560	0
Summa	60 233	32 802

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	115 400	110 625
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 435	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 267	0
Städning enligt avtal	116 988	114 183
Besiktningar	5 031	0
Hissbesiktning	7 695	57 670
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	43 125
Brandskydd	892	0
Snöröjning/sandning	7 402	6 875
Serviceavtal	66 006	80 712
Förbrukningsmaterial	581	2 211
Summa	331 697	415 400

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Installationer	0	15 478
Trapphus/port/entr	11 694	0
Sophantering/återvinning	35 625	0
Dörrar och lås/porttele	45 119	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	33 601
VVS	0	8 480
Värmeanläggning/undercentral	1 390	3 090
Ventilation	20 825	12 085
Hissar	20 550	21 753
Fasader	0	3 700
Fönster	0	10 000
Mark/gård/utemiljö	0	3 430
Garage/parkering	6 795	0
Vattenskada	2 543	0
Summa	144 541	111 618

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hiss	84 750	0
Fasader	0	60 625
Garage/parkering	0	60 000
Summa	84 750	120 625

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	447 880	390 678
Uppvärmning	439 132	452 941
Vatten	258 153	212 296
Sophämtning/renhållning	92 571	114 529
Summa	1 237 736	1 170 444

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	137 381	114 888
Kabel-TV	108 097	56 250
Bredband	19 275	110 880
Fastighetsskatt	22 740	23 950
Summa	287 493	305 968

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 587	6 692
Inkassokostnader	1 590	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	62	0
Revisionsarvoden extern revisor	-3 115	18 365
Styrelseomkostnader	1 730	0
Föreningskostnader	4 661	1 092
Förvaltningsarvode enl avtal	192 849	208 621
Överlåtelsekostnad	10 290	0
Pantsättningskostnad	4 410	0
Övriga förvaltningsarvoden	10 800	0
Administration	12 094	2 743
Konsultkostnader	6 495	9 140
Vidarefakturerade kostnader	244	0
Föreningsavgifter	21 900	21 900
Övriga externa kostnader	0	3 375
Summa	266 596	271 929

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 204	85 970
Övriga arvoden	2 646	1 950
Arbetsgivaravgifter	24 623	23 966
Summa	115 473	111 886

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	830 803	1 099 101
Övriga finansiella kostnader	0	460
Summa	830 803	1 099 561

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	223 209 000	223 209 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	223 209 000	223 209 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 212 750	-14 591 475
Årets avskrivning	-2 793 660	-1 621 275
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 006 410	-16 212 750
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	204 202 590	206 996 250
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>28 656 000</i>	<i>28 656 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	129 274 000	129 395 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	31 000 000
Summa	157 274 000	160 395 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 200 350	0
Årets inköp	0	1 200 350
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 200 350	1 200 350
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-253 471	0
Årets avskrivning	-240 072	-253 471
Utgående ackumulerad avskrivning	-493 543	-253 471
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	706 807	946 879

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	500	500
Summa	500	500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	120 063	136 450
Momsavräkning	0	16 751
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	8 045	0
Bank 2	0	594 790
Transaktionskonto	1 689 958	0
Borgo räntekonto	1 056 156	0
Summa	2 874 222	747 991

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	35 007	-4 834
Förutbet försäkr premier	23 102	19 571
Förutbet kabel-TV	15 930	40 823
Förutbet bredband	10 597	0
Upplupna intäkter	59 545	0
Övr förutb kostn uppl int	0	24 723
Summa	144 181	80 282

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-10-30	1,15 %	13 421 500	13 421 500
SBAB			0	15 698 000
Swedbank hypotek AB	2026-01-28	2,33 %	10 116 500	10 116 500
Swedbank hypotek AB	2026-01-28	2,33 %	8 408 750	8 747 250
Swedbank hypotek AB	2026-01-28	2,32 %	15 339 500	
Summa			47 286 250	47 983 250
Varav kortfristig del			47 286 250	34 561 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 901 250 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	621	0
Uppl kostnad Städning entrepr	9 749	0
Uppl kostn el	58 896	55 167
Uppl kostnad Värme	62 409	60 448
Uppl kostn räntor	148 836	0
Uppl kostn vatten	63 108	0
Uppl kostnad Sophämtning	11 022	0
Uppl kostnad arvoden	2 646	88 835
Uppl lagstadgade soc avg	0	23 353
Beräknade uppl. sociala avgifter	831	0
Uppl ränta bokslut	0	139 275
Förutbet hyror/avgifter	387 878	383 024
Beräkn arvode revision	0	15 500
Summa	745 996	765 602

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	60 959 000	60 959 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Uppsala

Tomas Jansson
Ordförande

Emelie Maria Cuevas Wiberg
Sekreterare

Linus Blomlöf
Styrelseledamot

Nikola Susnjara
Styrelseledamot

Peter Piechowski
Styrelseledamot

Sümbül Bahceci
Styrelseledamot

Teodor Bou Imad
Styrelseledamot

Zohreh Razaghi
Styrelseledamot

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

BoRevision
Cornelia Gustafsson
Extern revisor

Tomas Asp
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 09:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 08:45

DOCUMENT ID:

ryH5LbsC-g

ENVELOPE ID:

BkV58ZoAZI-ryH5LbsC-g

DOCUMENT NAME:

HSB Brf 69 Soluppgången i Uppsala, 769625-7851 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

da1ff8535e3f8d37512b747c4f8cc7c143a0c38abbf533d8196387f8f826e2f79eca275919f9ed375ce369f0d45a3d2f91beba60e63a2bd40d0433d7d9fd05dc

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. Linus Blomlöf linusblomlof@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 08:48 08.05.2026 08:48	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.25.65
2. ZOHREH RAZAGHI zohreh_razzaghi@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:04 08.05.2026 15:02	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.159.228
3. PETER PIECHOWSKI peter.piechowski@hsb.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 11:35 08.05.2026 08:53	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.109.195
4. TOMAS JANSSON hiotomas@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 12:03 09.05.2026 17:45	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.211
5. NIKOLA SUSNJARA nikola_susnjara@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 10:31 15.05.2026 10:30	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.110.178
6. Emelie Maria Cuevas Wiberg emelie.cuevas86@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 10:46 15.05.2026 10:46	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.187.133
7. SÜMBÜL BAHCECI sumbul.bahceci@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 10:54 15.05.2026 10:52	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.140.4
8. TEODOR BOU IMAD teodor@bouimad.se	 Signed Authenticated	15.05.2026 12:07 15.05.2026 12:07	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.78.152
9. ROLF TOMAS ASP tomas@solsken.net	 Signed Authenticated	15.05.2026 21:26 15.05.2026 18:57	eID Low	Swedish BankID IP: 159.26.108.183
10. Clara Cornelia Pia Gustafsson	 Signed	19.05.2026 09:52	eID	Swedish BankID

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
cornelia.gustafsson@borevision.se	Authenticated	19.05.2026 09:25	Low	IP: 158.174.108.46

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 69 Soluppgången i Uppsala, org.nr. 769625-7851

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 69 Soluppgången i Uppsala för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 69 Soluppgången i Uppsala för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Asp
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 09:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 08:45

DOCUMENT ID:

SkWrqUWsAZe

ENVELOPE ID:

H1rq8-jAZx-SkWrqUWsAZe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

6acad4063da02bba1cf14edbe511f39f1efea5f34324b2d
26b573f55c1078b7cd103dfd6a171d4cf76bab4033c1d2
924a47a747120211f2f8d5cfed6f8acae5f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROLF TOMAS ASP	Signed	15.05.2026 18:56	eID	Swedish BankID
tomas@solsken.net	Authenticated	15.05.2026 18:55	Low	IP: 159.26.108.183
2. Clara Cornelia Pia Gustafsson	Signed	19.05.2026 09:48	eID	Swedish BankID
cornelia.gustafsson@borevision.se	Authenticated	19.05.2026 09:25	Low	IP: 158.174.108.46

* 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