



Årsredovisning 2025

HSB:s Brf Fyran i Uppsala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB:s Brf Fyran i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4989 får härmed upprätta 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 1936. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Luthagen 37:4	1937-01-01	1938
Luthagen 37:7	1937-01-01	1939

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 203
1	lägenheter (hyresrätt)	55
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	207
4	lokaler och förråd (hyresrätt)	220
Totalt 65 objekt		3 685

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 29 st 2 rok, 8 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

- HSB Uppsala - Ekonomisk förvaltning
- HSB Boservice i Uppland AB - Fastighetsskötsel
- Certego - Nycklar
- Telia - Bredband
- Sinnesfrid - Loklavård (t.o.m 2025-06)
- Hemfrid - Lokalvård (fr.o.m 2025-07)
- Vattenfall - El
- Presto - Service av brandberedskap
- Peab - Garanti dränering
- Peab - Garanti entreprenad

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Martin Blomé	Ordförande	
Sven Jonsson	Ledamot	2023-08-28
Emma Nilsson	Ledamot	2018-12-17
Max Eriksson	Ledamot	2025-06-11
Johanna Norberg Hägglund	Ledamot	
Maja Figg	Suppleant	2025-06-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Martin Blomé och Emma Nilsson samt suppleanten Maja Figg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Martin Blomé, Sven Jonsson, Emma Nilsson och Jennie Sandin (extern firmatecknare, fastighetsförvaltning HSB).

Revisorer har varit: Wolfgang Streith vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Calle Söder, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 88 898 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 869 648 kr.

En höjning av månadsavgifterna skedde från och med april 2025 med 5%.

Styrelsen har fattat beslut om att från april månad 2026 höja avgifterna med 12%. Detta görs på grund av allmänna prishöjningar från våra leverantörer, för att hålla föreningens sparande på en nivå som säkerställer framtida fastighetsunderhåll samt för att vi ska bibehålla föreningens sunda ekonomi.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Övrigt

Föreningen är i färd med att anta nya stadgar, normalstadgar 2023, vilket kräver beslut på två av varandra följande föreningsstämmor. Under hösten 2025 skedde den första läsningen och beslut togs att anta de nya stadgarna. Den andra läsningen och slutgiltigt beslut kommer att ske på ordinarie föreningsstämma 2026.

Underhåll och investeringar

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

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

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 550 895 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 622 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under slutet av 2025 har styrelsen påbörjat arbetet med ett gym i fastighetens källare. Under året har även åtgärder genomförts för att kunna ombilda och försälja föreningens hyreslägenhet. Lägenheten planeras att kunna säljas under 2026.

Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2025-09-08.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	39	67	0	112	138
Skuldsättning, kr/kvm	2 409	2 307	2 147	2 201	2 220
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 602	2 607	2 508	2 532	2 554
Räntekänslighet, %	3	3	4	3	4
Energikostnad, kr/kvm	285	251	255	210	218
Årsavgifter, kr/kvm	862	825	703	683	683
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	90	87	87
Totala intäkter, kr/kvm	809	740	683	679	680
Nettoomsättning, tkr	2 979	2 874	2 517	2 503	2 503
Resultat efter finansiella poster, tkr	-89	-2 849	-236	131	264
Soliditet, %	-2	0	24	26	25

Nyckeltal:

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

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader för värme och ökade räntekostnader. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 12% från 2026-04-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	116 690	0	0	116 690
Underhållsfond, kr	3 181 641	0	-1 630 746	1 550 895
S:a bundet eget kapital, kr	3 298 331	0	-1 630 746	1 667 585
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-562 432	-2 849 064	1 630 746	-1 780 750
Årets resultat, kr	-2 849 064	2 849 064	-88 898	-88 898
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 411 496	0	1 541 848	-1 869 648
S:a eget kapital, kr	-113 165	0	-88 898	-202 063

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 622 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 874 746 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut.

Under året har en annan tolkning av stadgarna gjorts och det framgår att det är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden. Det görs då innan stämman så under 2025 har det gjorts ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden.

Styrelsen har beslutat att reservera 622 000 kr till underhållsfonden och ianspråka 0 kr ur underhållsfonden för 2025.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 411 496
Årets resultat, kr	-88 898
Reservation till underhållsfond, kr	-1 244 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 874 746
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 869 648

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 869 648
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 979 119	2 873 870
Summa Rörelseintäkter		2 979 119	2 873 870
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 363 418	-5 030 672
Övriga externa kostnader	Not 4	-103 994	-144 736
Personalkostnader	Not 5	-76 287	-56 248
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-234 105	-234 105
Summa Rörelsekostnader		-2 777 804	-5 465 760
Rörelseresultat		201 315	-2 591 890
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	324	1 622
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-290 538	-258 796
Summa Finansiella poster		-290 214	-257 174
Resultat efter finansiella poster		-88 898	-2 849 064
Resultat före skatt		-88 898	-2 849 064
Årets resultat		-88 898	-2 849 064

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 9	8 344 7028 578 807
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		8 344 7028 578 807
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		8 345 2028 579 307

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		1 4700
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	858 1101 136 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	45 29150 321
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		904 8711 187 270
Summa Omsättningstillgångar		904 8711 187 270
Summa Tillgångar		9 250 0739 766 577

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	116 690	116 690
Fond för yttre underhåll	1 550 895	3 181 641
Summa Bundet eget kapital	1 667 585	3 298 331

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 780 750	-562 432
Årets resultat	-88 898	-2 849 064
Summa Ansamlad förlust	-1 869 648	-3 411 496

Summa Eget kapital	-202 063	-113 165
--------------------	----------	----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 889 083	5 858 333
Summa Långfristiga skulder		4 889 083	5 858 333

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 984 810	3 094 736
Leverantörsskulder		162 531	343 972
Skatteskulder		12 944	17 819
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	0	4 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	402 769	559 945
Summa Kortfristiga skulder		4 563 053	4 021 409

Summa Skulder		9 452 136	9 879 742
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		9 250 073	9 766 577
--------------------------------	--	-----------	-----------



Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	201 315	-2 591 890
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	234 105	234 105
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	234 105	234 105
Erhållen ränta	324	1 622
Erlagd ränta	-289 089	-259 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	146 656	-2 615 509
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	6 016	-3 628
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-349 878	388 938
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-343 862	385 311
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-197 207	-2 230 198
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-79 176	921 460
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-79 176	921 460
Årets kassaflöde	-276 383	-1 308 738
Likvida medel vid årets början	1 127 999	2 436 738
Likvida medel vid årets slut	851 616	1 127 999



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.

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.

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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter*	2 688 369	2 591 196
	Årsavgifter lokaler	251 265	242 184
	Hyror bostäder	34 416	68 832
	Hyror lokaler	17 412	17 244
	Övriga primära intäkter	30 485	40 070
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 021 947	2 959 526
	Hysesbortfall	-42 828	-85 656
	<i>Summa</i>	-42 828	-85 656
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 979 119	2 873 870

*I årsavgifterna ingår el, värme, vatten, bredband och Kabel-TV.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-642 619	-571 246
	Snö och halk-bekämpning	-7 203	-2 854
	Reparationer	-194 575	-172 690
	Planerat underhåll	0	-2 874 746
	El	-61 837	-140 133
	Uppvärmning	-737 510	-612 656
	Vatten	-249 576	-219 695
	Sophämtning	-62 220	-81 268
	Fastighetsförsäkring	-97 597	-92 807
	Kabel-TV och bredband	-149 272	-139 657
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-133 550	-122 920
	Övriga driftkostnader	-27 460	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 363 418	-5 030 672

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 086	0
	Administrationskostnader	2 402	-13 962
	Extern revision	-14 250	-15 875
	Konsultkostnader	-12 418	-75 504
	Medlemsavgifter	-18 300	-18 300
	Föreningsverksamhet	-8 375	-14 132
	Övriga förvaltningskostnader	-38 968	-6 964
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-103 994	-144 736

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-53 000	-42 800
	Revisionsarvode	-3 000	0
	Övriga arvoden	-1 220	0
	Sociala avgifter	-19 067	-13 448
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-76 287	-56 248

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-234 105	-234 105
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-234 105	-234 105

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	284	1 415
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	40	207
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	324	1 622

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-290 538	-249 565
	Övriga räntekostnader	0	-9 231
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-290 538	-258 796
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 486 235	14 486 235
	Ingående anskaffningsvärde mark	46 487	46 487
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	14 532 722	14 532 722
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 953 915	-5 719 811
	Årets avskrivningar	-234 105	-234 105
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 188 020	-5 953 916
	<i>Utgående redovisat värde</i>	8 344 702	8 578 806
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 600 000	34 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 317 000	1 719 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	33 200 000	38 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	694 000	793 000
	<i>Summa</i>	72 811 000	75 312 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 968 000	8 968 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	8 968 000	8 968 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		851 616	1 127 999
Övriga fordringar		6 494	8 950
<i>Summa Övriga fordringar</i>		858 110	1 136 949

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

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
Förutbetald försäkring		32 852	31 894
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 439	18 427
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		45 291	50 321

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	3,18%	2026-06-01	844 368	8 752
Stadshypotek	3,18%	2026-06-01	844 368	8 752
Stadshypotek	3,68%	2028-01-30	1 774 795	19 452
Stadshypotek	3,65%	2029-06-01	411 036	4 468
Stadshypotek	3,65%	2029-06-01	750 000	0
Stadshypotek	3,78%	2026-06-01	1 233 766	0
Stadshypotek	2,65%	2026-03-12	679 062	0
Stadshypotek	2,65%	2026-03-12	321 574	0
Stadshypotek	2,80%	2027-03-01	1 561 924	16 752
Stadshypotek	2,84%	2028-03-01	453 000	21 000
			8 873 893	79 176

Långfristig del	4 889 083
Nästa års amortering av långfristig skuld	61 672
Lån som ska konverteras inom ett år	3 923 138
Kortfristig del	3 984 810
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	79 176
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	316 704
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,28%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Övriga kortfristiga skulder	0	4 936
	<i>Summa Övriga skulder</i>	0	4 936
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	241 207	227 725
	Upplupna räntekostnader	22 905	21 456
	Övriga upplupna kostnader	138 657	310 764
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	402 769	559 945

Årsredovisningens innehåll blev klar 2026-04-27.

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.

Uppsala, datum enligt digital signering

Martin Blomé
Sven Jonsson
Emma Nilsson
Max Eriksson
Johanna Norgerg Hägglund

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Wolfgang Streith
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Fyran i Uppsala, org.nr. 717600-4989

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Fyran 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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:s Brf Fyran 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

Wolfgang Streith
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB:s Brf Fyran i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Martin Blomé

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 08:44:45



Max Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:06:13



Johanna Norberg Hägglund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 08:48:43



Emma Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:02:22



Sven Tore Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 21:22:55



Wolfgang Streith

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 08:03:12



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 17:44:20



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB:s Brf Fyran i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Wolfgang Streith

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 08:04:10



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 17:42:21



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.