

Årsredovisning 2025

Brf Österled

717600-2678



Välkommen till årsredovisningen för Brf Österled

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-04-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-05 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
Kvarngärdet 14:2		

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1955.

Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 4 203 kvm och 1 lokal om 87 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 560 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maya Staneva	Ordförande
Rita Birgitta Stark	Kassör
Adam Pettersson	Styrelseledamot
Gustav Bergström	Styrelseledamot
Johanna Björling	Styrelseledamot
Albin Gustaf Edlund	Suppleant
Malin Glavocevic	Suppleant

Valberedning

Annie Paulsson

Emelie Gustafsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Fredrik Olofsson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1990	● Tak: underlagspapp, läkt och nya takpannor
1998-1999	● Justering av ventilationsanläggning efter OVK, Renovering av vatten- och avloppsstammar
2006-2007	● Byte av fönster, Bredbandsinstallation, fiberoptik, takfot och takrännor målade
2007	● Ny ventilationsanläggning, injustering och låsning av frånluftsdon, OVK
2009-2010	● Energideklaration/besiktning, Rensning av avlopp och dagvattenbrunnar i garagen, nya tak på sophusen
2010	● Injustering av värmen, Ventilationsrengöring, nya garageportar, Nya golvluckor och sarger i källargångarna
2013	● Brandskyddskontroll av bl.a. öppna spisar, Ventilationsrengöring genom Ventilation och Sotningstjänst
2014	● Takrenovering av garagebyggnad, Efterkontroll av OVK
2016-2017	● Ventilationsrengöring genom Ventilation och Sotningstjänst, Uppgradering av fiber
2019-2021	● Energideklaration/besiktning, OVK, ventilationsrengöring och sotning, stamspolning
2022-2023	● OVK, ventilationsrengöring, sotning, radonmätning/kontroll
2024	● Brandtätning och uppmärkning av nödutgångar, stamspolning
2024-2025	● Renovering samt injustering av värmesystem
2025	● Rengöring av ventilation Takrenovering S:t Olofsgatan 66

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Teknisk förvaltning HSB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En flerårsbudget (5 år) har skapats.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Vi har tecknat avtal med Bahnhof gällande gemensamt bredband för alla medlemmar.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 117 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 116 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 306 083	3 960 519	3 408 080	2 800 256
Resultat efter fin. poster	633 982	305 528	553 694	-304 180
Soliditet (%)	11	11	10	5
Yttre fond	344 644	810 183	518 097	226 011
Taxeringsvärde	91 901 000	97 362 000	97 362 000	97 362 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	936	855	728	593
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,4	90,7	86,2	89,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 286	2 604	2 344	2 332
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 028	2 304	2 074	2 064
Sparande / kvm totalyta, kr	249	163	195	12
Elkostnad / kvm totalyta, kr	64	59	47	86
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	176	167	144	134
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	77	69	47	48
Energikostnad / kvm totalyta, kr	317	295	238	267
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,42	4,08	3,26	1,31
Räntekänslighet (%)	3,51	3,05	3,22	3,93

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 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	241 840	-	-	241 840
Upplåtelseavgifter	442 660	-	-	442 660
Fond, yttre underhåll	810 183	-	-465 539	344 644
Balanserat resultat	-338 106	305 528	465 539	432 961
Årets resultat	305 528	-305 528	633 982	633 982
Eget kapital	1 462 105	0	633 982	2 096 087

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	432 961
Årets resultat	633 982
Totalt	1 066 943

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	292 086
Balanseras i ny räkning	774 857
	1 066 943

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	4 306 083	3 960 519
Övriga rörelseintäkter	3	-2	-2
Summa rörelseintäkter		4 306 081	3 960 517
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 336 812	-2 343 636
Övriga externa kostnader	9	-257 280	-180 776
Personalkostnader	10	-162 646	-252 747
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-500 508	-467 568
Summa rörelsekostnader		-3 257 246	-3 244 727
RÖRELSERESULTAT		1 048 835	715 790
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 540	13 988
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-423 393	-424 250
Summa finansiella poster		-414 853	-410 262
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		633 982	305 528
ÅRETS RESULTAT		633 982	305 528

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	10 108 751	9 477 166
Markanläggningar	13	12 926	25 862
Maskiner och inventarier	14	507 063	556 095
Pågående projekt	15	2 744 178	757 625
Summa materiella anläggningstillgångar		13 372 918	10 816 748
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 372 918	10 816 748
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 276	53 912
Övriga fordringar	16	5 056	2 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	117 793	196 730
Summa kortfristiga fordringar		152 125	253 014
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 732 889	2 393 305
Summa kassa och bank		4 732 889	2 393 305
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 885 014	2 646 319
SUMMA TILLGÅNGAR		18 257 931	13 463 067

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		684 500	684 500
Fond för yttre underhåll		344 644	810 183
Summa bundet eget kapital		1 029 144	1 494 683
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		432 961	-338 106
Årets resultat		633 982	305 528
Summa fritt eget kapital		1 066 943	-32 578
SUMMA EGET KAPITAL		2 096 087	1 462 105
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	7 062 701	6 644 209
Övriga långfristiga skulder		500	500
Summa långfristiga skulder		7 063 201	6 644 709
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	6 747 124	4 302 116
Leverantörsskulder		1 619 460	314 962
Skatteskulder		1 788	0
Övriga kortfristiga skulder		240	243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	730 032	738 932
Summa kortfristiga skulder		9 098 643	5 356 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 257 931	13 463 067

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 048 835	715 790
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	500 508	467 568
	1 549 343	1 183 358
Erhållen ränta	8 540	13 988
Erlagd ränta	-443 767	-432 039
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 114 116	765 307
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	100 889	59 187
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 317 757	189 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 532 762	1 013 775
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 056 678	-902 436
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 056 678	-902 436
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 000 000	1 200 000
Amortering av lån	-136 500	-106 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 863 500	1 094 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 339 584	1 205 339
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 393 305	1 187 966
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 732 889	2 393 305

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Österled är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) 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:

Stomme och grund	0,75 %
Fönster	2,16 %
Restpost	4,03 %
Ventilation	5,18 %
Stamledningar VA	2,28 %
Stamledningar Värme	2,50 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	5,00 - 10,00 %

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

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	3 781 140	3 437 448
Hysesintäkter, lokaler	175 399	173 536
Hysesintäkter, p-platser	157 074	158 382
Intäktsreduktion	-15 918	0
El	162 253	163 392
Övriga intäkter	46 135	27 761
Summa	4 306 083	3 960 519

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	-2
Summa	-2	-2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	197 618	189 092
Städning	84 189	29 343
Besiktning och service	10 260	92 043
Trädgårdsarbete	17 311	9 454
Snöskottning	6 269	0
Övrigt	3 000	0
Summa	318 647	319 932

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	30 707	7 855
Bostäder	0	91 162
Bostäder VVS	7 058	0
Tvättstuga	261	3 269
Dörrar och lås/porttele	16 811	15 849
VA	49 621	79 059
Värme	2 839	0
Ventilation	58 700	0
El	28 381	2 464
Gård/markytor	0	6 703
Summa	194 378	206 361

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Summa	0	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	292 833	278 845
Uppvärmning	801 631	794 201
Vatten	353 136	328 546
Sophämtning	73 422	116 312
Summa	1 521 022	1 517 904

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	82 996	82 980
Kabel-TV	73 568	72 416
Arvode teknisk förvaltning	3 063	3 063
Fastighetsskatt	143 138	140 980
Summa	302 765	299 439

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	1 046
Övriga förvaltningskostnader	101 255	45 518
Revisionsarvoden	31 975	32 700
Ekonomisk förvaltning	124 050	101 512
Summa	257 280	180 776

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	123 000	123 000
Löner, arbetare	0	72 752
Förändring av semesterlöneskuld	0	-5 130
Övriga personalkostnader	1 000	1 678
Sociala avgifter	38 646	61 500
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	0	-1 053
Summa	162 646	252 747

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	423 393	424 250
Summa	423 393	424 250

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 119 660	18 119 660
Omfört från projekt	757 625	0
Årets inköp	312 500	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 189 785	18 119 660
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 642 494	-8 226 214
Årets avskrivning	-438 540	-416 280
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 081 034	-8 642 494
Utgående restvärde enligt plan	10 108 751	9 477 166
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>767 000</i>	<i>767 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 193 000	46 553 000
Taxeringsvärde mark	43 708 000	50 809 000
Summa	91 901 000	97 362 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	258 688	258 688
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	258 688	258 688
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-232 826	-219 890
Årets avskrivning	-12 936	-12 936
Utgående ackumulerad avskrivning	-245 762	-232 826
Utgående restvärde enligt plan	12 926	25 862

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	993 318	988 533
Årets inköp	0	144 811
Utrangering	0	-140 026
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	993 318	993 318
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-437 223	-538 897
Årets avskrivning	-49 032	-38 352
Utrangering	0	140 026
Utgående ackumulerad avskrivning	-486 255	-437 223
Utgående restvärde enligt plan	507 063	556 095

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	757 625	0
Årets investeringar	2 681 678	757 625
Omfört till Byggnad	-757 625	0
Summa pågående arbeten	2 681 678	757 625

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 180	2 002
Skattefordringar	818	370
Övriga fordringar	2 058	0
Summa	5 056	2 372

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 927	62 154
Städning	13 726	6 863
Försäkringspremier	0	82 996
Kabel-TV	18 557	18 392
Förvaltning	27 583	26 325
Summa	117 793	196 730

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2027-09-24	4,50 %	3 021 085	3 071 085
Swedbank	2026-08-25	4,47 %	3 623 124	3 623 124
Swedbank	2025-09-25	2,97 %		3 058 116
Swedbank	2025-09-25	2,99 %		1 194 000
Swedbank	2028-09-25	2,82 %	4 165 616	
Swedbank	2026-12-22	2,65 %	3 000 000	
Summa			13 809 825	10 946 325
Varav kortfristig del			6 747 124	4 302 116

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 039 825 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	123 823	123 186
El	31 178	26 179
Uppvärmning	101 358	109 219
Utgiftsräntor	18 014	38 388
Vatten	6 644	0
Beräknade uppl. sociala avifter	37 183	37 183
Förutbetalda avgifter/hyror	381 532	376 452
Beräknat revisionsarvode	30 300	28 325
Summa	730 032	738 932

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 790 000	12 790 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Tak- och balkongrenovering fortsätter och färdigställs under 2026. Medlemsavgifterna har höjts med 3% från och med 1 januari 2026. Nytt försäkringsbolag från 1 januari 2026 Gjensidige.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Uppsala kommun

Adam Pettersson
Styrelseledamot

Gustav Bergström
Styrelseledamot

Johanna Björling
Styrelseledamot

Maya Staneva
Ordförande

Rita Birgitta Stark
Kassör

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Fredrik Olofsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.04.2026 10:07

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2026 09:04

DOCUMENT ID:

B1xNiNBw6WI

ENVELOPE ID:

ByVs4Swpbl-B1xNiNBw6WI

DOCUMENT NAME:

Brf Österled, 717600-2678 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

19 pages

SHA-512:

726fee7350d8c7cadb38128e9a1609cf416d4ef8772050
2d5cdc85a84ffa282f1583fb24413b2c443041ffa28b46a
2e210839412448d50442c86649f1f134f35

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. JOHANNA BJÖRLING johanna.bjorling@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 09:31 23.04.2026 09:30	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.159.184
2. Adam Erik Alvar Pettersson adamalvar0106@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 10:29 23.04.2026 10:29	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.25.127
3. Rita Birgitta Stark rita.stark@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 12:58 23.04.2026 12:55	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.135
4. GUSTAV BERGSTRÖM gbfb95@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 21:09 23.04.2026 21:08	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.25.64
5. MAYA STANEVA maya.staneva@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2026 20:37 25.04.2026 20:36	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.27.49
6. Sven Fredrik Olofsson fredrik.olofsson@azets.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 10:07 26.04.2026 10:06	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.63

* 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

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Österled, org.nr 717600-2678.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Österled för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Österled för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta 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:

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

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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Fredrik Olofsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.04.2026 10:05

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2026 09:04

DOCUMENT ID:

SkEoVrDpbG

ENVELOPE ID:

BkViNSP6bl-SkEoVrDpbG

DOCUMENT NAME:

1. RB, Brf Österled.pdf

2 pages

SHA-512:

806f109a074563ef286010dc26b50bb7311c8be245537f
6512f550899a8ff45f3144880a2ba3d2dd37a090fd58633
e2cd00d67dd89d02cb6fbc91f2abf2f4748

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sven Fredrik Olofsson	Signed	26.04.2026 10:05	eID	Swedish BankID
fredrik.olofsson@azets.co m	Authenticated	26.04.2026 10:05	Low	IP: 34.225.19.148

* 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