MEDIATOR
- en del av SBC

# 2025
## Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ivar



B1lQNZdtcWe-r1QVZ_K9WI

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ivar

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. 3
Flerårsöversikt ..... s. 3
Förändringar i eget kapital ..... s. 4
Resultatdisposition ..... s. 4

**Resultaträkning** ..... **s. 6**

**Balansräkning** ..... **s. 7**

**Kassaflödesanalys** ..... **s. 9**

**Noter** ..... **s. 10**

**Underskrifter** ..... **s. 15**

B1lQNZdtcWe-r1QVZ_K9Wl

# 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.

B1lQNZdtcWe-r1QVZ_K9Wl

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941-12-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1941-12-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-07 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|---|---|---|
| Fålhagen 31:1 | 1942 | Uppsala |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1957.

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 732 kvm. Byggnadens totalyta är 732 kvm.

### Styrelsens sammansättning

| | |
|---|---|
| Per-Gunnar Nyström | Ordförande |
| Johan Ramström | Styrelseledamot |
| Stina Nilsson | Styrelseledamot |
| Maria Nilsson | Suppleant |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

### Revisorer

Kirsi Jansson Godkänd revisor

B1IQNZdtcWe-r1QVZ_K9WI

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan.

### Avtal med leverantörer

| | |
|---|---|
| Ekonomisk förvaltning | Mediator AB |
| Fastighetsskötsel | HSB Boservice i Uppland AB |

### Övrig verksamhetsinformation

Under 2025 genomfördes en Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i föreningens fastighet. Intyg på genomförd och godkänd ventilationskontroll utfärdades av firman Åke Huss AB i mars 2025. På grund av nya regler för sopsortering, Fastighetsnära Insamling (FNI), som träder i kraft den 1 januari 2027, har styrelsen under 2025 inlett en upphandling av ytterligare ett kärlskåp för avfall som möjliggör för föreningens medlemmar att sortera även färgat och ofärgat glas, metall samt papper. Installation av det nya kärlskåpet kommer troligen att ske under september månad 2026. Vidare har ansökan om bygglov givits in till Uppsala kommun.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 8%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 22 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 814 928 | 754 690 | 674 284 | 637 152 |
| Resultat efter fin. poster | 85 785 | -111 463 | 54 158 | 81 387 |
| Soliditet (%) | 28 | 23 | 27 | 21 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 1 071 | 992 | 902 | 851 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 96,2 | 96,2 | 96,6 | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 1 977 | 2 042 | 2 108 | 2 720 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 1 977 | 2 042 | 2 108 | 2 720 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 245 | 155 | 201 | - |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 52 | 47 | 42 | - |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 279 | 265 | 234 | - |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 78 | 70 | 55 | - |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 409 | 381 | 332 | - |
| Räntekänslighet (%) | 1,8 | 2,1 | 2,3 | 3,2 |

B1IQNZdtcWe-r1QVZ_K9WI

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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.

**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 | 20 000 | - | - | 20 000 |
| Fond, yttre underhåll | 490 885 | -139 679 | 45 000 | 396 206 |
| Balanserat resultat | 128 976 | 28 215 | -45 000 | 112 192 |
| Årets resultat | -111 464 | 111 464 | 85 785 | 85 785 |
| **Eget kapital** | **528 398** | **0** | **85 785** | **614 183** |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 157 192 |
| Årets resultat | 85 785 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -45 000 |
| **Totalt** | **197 977** |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|---|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 0 |
| **Balanseras i ny räkning** | **197 977** |

B1lQNZdtcWe-r1QVZ_K9Wl

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

B1lQNZdtcWe-r1QVZ_K9Wl

# Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 814 928 | 754 690 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **814 928** | **754 690** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 3, 4, 5, 6, 7 | -501 483 | -626 389 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -61 575 | -63 023 |
| Personalkostnader | 9 | -27 639 | -19 712 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -93 324 | -93 324 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-684 020** | **-802 448** |
| | | | |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **130 908** | **-47 758** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 834 | 6 108 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -45 957 | -69 814 |
| **Summa finansiella poster** | | **-45 123** | **-63 706** |
| | | | |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **85 785** | **-111 464** |
| | | | |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **85 785** | **-111 464** |

B1IQNZdtcWe-r1QVZ_K9WI

# Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnad och mark | 11, 17 | 1 495 565 | 1 588 889 |
| Maskiner och inventarier | 12 | 0 | 0 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **1 495 565** | **1 588 889** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar i intresseföretag | | 2 000 | 2 000 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **2 000** | **2 000** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **1 497 565** | **1 590 889** |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 13 063 | 0 |
| Övriga fordringar | 13 | 1 029 | 3 118 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 26 031 | 26 740 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **40 123** | **29 858** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | | 686 229 | 679 526 |
| **Summa kassa och bank** | | **686 229** | **679 526** |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | **726 352** | **709 384** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **2 223 917** | **2 300 273** |

B1lQNZdtcWe-r1QVZ_K9Wl

# Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 20 000 | 20 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 396 206 | 490 885 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **416 206** | **510 885** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | 112 192 | 128 976 |
| Årets resultat | | 85 785 | -111 464 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **197 977** | **17 513** |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | | **614 183** | **528 398** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| **Summa långfristiga skulder** | | **0** | **0** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 1 446 898 | 1 494 898 |
| Leverantörsskulder | | 22 470 | 141 005 |
| Skatteskulder | | 2 892 | 1 482 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 12 239 | 8 598 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 125 235 | 125 892 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **1 609 734** | **1 771 875** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **2 223 917** | **2 300 273** |

B1IQNZdtcWe-r1QVZ_K9WI

# Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| **Rörelseresultat** | **130 908** | **-47 758** |
| **Justering av poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Årets avskrivningar | 93 324 | 93 324 |
| | **224 232** | **45 566** |
| Erhållen ränta | 834 | 6 108 |
| Erlagd ränta | -48 186 | -73 229 |
| **Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **176 880** | **-21 555** |
| **Förändring i rörelsekapital** | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -10 265 | 19 336 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -111 912 | 80 295 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **54 703** | **78 076** |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **0** | **0** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Amortering av lån | -48 000 | -48 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamhet** | **-48 000** | **-48 000** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | **6 703** | **30 076** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN** | **679 526** | **649 450** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT** | **686 229** | **679 526** |

B1IQNZdtcWe-r1QVZ_K9WI

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ivar är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) (K3), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 2 - 10 %

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.

B1IQNZdtcWe-r1QVZ_K9WI

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 784 224 | 726 144 |
| Hyresintäkter p-plats | 13 400 | 13 800 |
| Tvättstugeavgifter | 6 660 | 8 320 |
| Påminnelseavgift | 60 | 180 |
| Administrativ avgift | 539 | 0 |
| Andrahandsuthyrning | 10 045 | 6 246 |
| **Summa** | **814 928** | **754 690** |

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 84 496 | 81 000 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 2 383 | 5 388 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 10 000 | 0 |
| Brandskydd | 6 150 | 0 |
| Snöröjning/sandning | 5 931 | 0 |
| **Summa** | **108 960** | **86 388** |

## NOT 4, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Reparationer | 7 372 | 43 690 |
| **Summa** | **7 372** | **43 690** |

## NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Underhåll av byggnad | 0 | 131 685 |
| **Summa** | **0** | **131 685** |

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| El | 38 296 | 34 220 |
| Uppvärmning | 203 923 | 193 789 |
| Vatten | 57 320 | 51 154 |
| Sophämtning/renhållning | 25 511 | 27 419 |
| **Summa** | **325 050** | **306 582** |

B1IQNZdtcWe-r1QVZ_K9WI

## NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsförsäkringar | 22 725 | 22 137 |
| Kabel-TV | 11 516 | 11 456 |
| Fastighetsskatt | 25 860 | 24 450 |
| **Summa** | **60 101** | **58 043** |

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Kreditupplysning | 2 951 | 0 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 17 450 | 14 313 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 33 296 | 31 823 |
| Administration | 7 878 | 8 893 |
| Konsultkostnader | 0 | 7 994 |
| **Summa** | **61 575** | **63 023** |

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | 22 000 | 15 000 |
| Arbetsgivaravgifter | 5 639 | 4 712 |
| **Summa** | **27 639** | **19 712** |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Räntekostnader fastighetslån | 45 957 | 69 814 |
| **Summa** | **45 957** | **69 814** |

B1IQNZdtcWe-r1QVZ_K9WI

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 4 256 113 | 4 256 113 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **4 256 113** | **4 256 113** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -2 667 224 | -2 573 900 |
| Årets avskrivning | -93 324 | -93 324 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-2 760 548** | **-2 667 224** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **1 495 565** | **1 588 889** |
| *I utgående restvärde ingår mark med* | *12 037* | *12 037* |
| | | |
| **Taxeringsvärde** | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 8 200 000 | 7 800 000 |
| Taxeringsvärde mark | 6 800 000 | 8 000 000 |
| **Summa** | **15 000 000** | **15 800 000** |

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 90 488 | 90 488 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **90 488** | **90 488** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -90 488 | -90 488 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-90 488** | **-90 488** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **0** | **0** |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 94 | 88 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 935 | 3 030 |
| **Summa** | **1 029** | **3 118** |

B1IQNZdtcWe-r1QVZ_K9WI

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda kostnader | 0 | 1 136 |
| Förutbet försäkr premier | 23 103 | 22 725 |
| Förutbet kabel-TV | 2 928 | 2 879 |
| **Summa** | **26 031** | **26 740** |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors-ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Skuld 2025-12-31 | Skuld 2024-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Nordea | 2026-02-06 | 2,76 % | 1 446 898 | 1 494 898 |
| **Summa** | | | **1 446 898** | **1 494 898** |
| Varav kortfristig del | | | 1 446 898 | 1 494 898 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 206 898 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Uppl kostn el | 3 231 | 2 803 |
| Uppl kostnad Värme | 27 090 | 27 559 |
| Uppl kostnad Extern revisor | 16 200 | 14 500 |
| Uppl kostn räntor | 6 212 | 8 441 |
| Förutbet hyror/avgifter | 67 245 | 67 332 |
| Övriga uppl kostn och förutb int | 5 257 | 5 257 |
| **Summa** | **125 235** | **125 892** |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 3 875 000 | 3 875 000 |
| **Summa** | **3 875 000** | **3 875 000** |

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

B1IQNZdtcWe-r1QVZ_K9WI

# Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-16.

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

Uppsala

Johan Ramström
Styrelseledamot

Per-Gunnar Nyström
Ordförande

Stina Nilsson
Styrelseledamot

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

K Jansson Revision AB
Kirsi Jansson
Godkänd revisor

B1IQNZdtcWe-r1QVZ_K9WI

# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**
25.03.2026 19:47

**SENT BY OWNER:**
SBC Digital signering · 19.03.2026 13:50

**DOCUMENT ID:**
r1QVZ_K9Wl

**ENVELOPE ID:**
B1lQNZdtcWe-r1QVZ_K9Wl

**DOCUMENT NAME:**
Brf Ivar, 717600-1068 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
17 pages

**SHA-512:**
6bc078ec852f96151976903b882760c3edf8ed0e04a6e7
0d258f4715561da4a712c99dcdaceaaec2331eaa9be6db
9363faf01e57edfbd9e464dee47576b253f7

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. **Per-Gunnar Nyström** | **Signed** | **19.03.2026 14:11** | **eID** | **Swedish BankID** |
| per.nys57@gmail.com | Authenticated | 19.03.2026 14:10 | Low | IP: 92.34.140.57 |
| 2. **STINA NILSSON** | **Signed** | **19.03.2026 14:27** | **eID** | **Swedish BankID** |
| stinalinnea@live.se | Authenticated | 19.03.2026 14:25 | Low | IP: 92.34.147.199 |
| 3. **JOHAN RAMSTRÖM** | **Signed** | **25.03.2026 13:49** | **eID** | **Swedish BankID** |
| johanramstrom99@gmail.com | Authenticated | 25.03.2026 13:48 | Low | IP: 95.202.190.199 |
| 4. **Kirsi Marjut Kinanen Jansson** | **Signed** | **25.03.2026 19:47** | **eID** | **Swedish BankID** |
| kirsi@kjrev.se | Authenticated | 25.03.2026 19:46 | Low | IP: 83.172.105.100 |

* 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 Ivar**
Org.nr 717600-1068

## Rapport om årsredovisningen

***Uttalanden***
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ivar för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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

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

***Styrelsens ansvar***
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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***
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

HyQN-uY5-g-rke4EWOYqZg

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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

***Uttalanden***
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ivar för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

***Grund för uttalanden***
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

***Styrelsens ansvar***
Det är styrelsen som har ansvaret för 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

HyQN-uY5-g-rke4EWOYqZg
Brf Ivar, Org.nr 71600-1068

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Uppsala 2026

_____
Kirsi Kinanen Jansson
Godkänd revisor

HyQN-uY5-g-rke4EWOYqZg
BRFlyar, Org.nr 717600-1068

# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**
25.03.2026 19:48

**SENT BY OWNER:**
SBC Digital signering · 19.03.2026 13:50

**DOCUMENT ID:**
rke4EWOYqZg

**ENVELOPE ID:**
HyQN-uY5-g-rke4EWOYqZg

**DOCUMENT NAME:**
A037 Brf Ivar 250101-251231 Revisionsberättelse.pdf
3 pages

**SHA-512:**
b7751a27dc4e17f7eb4431600b9350a819f61f76f032881fd05731dd3aa99c76ae7dab54d953af177fc7993c809c7d06fe7846930adbd5d330b580e36e4256ef

## Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|---|---|---|
| 1. **Kirsi Marjut Kinanen Jansson** | **Signed** | **25.03.2026 19:48** | **eID** | **Swedish BankID** |
| kirsi@kjrev.se | Authenticated | 25.03.2026 19:47 | Low | IP: 83.172.105.100 |

* 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