

Brf Östra Fyrisstrand, Uppsala
Org nr 769613-9919

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- kassaflödesanalys	11
- tilläggsupplysningar	12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i

årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma **den** _____.

Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

.....
Ort och datum

.....
Underskrift

.....
Namnförtydligande

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Östra Fyrisstrand, Uppsala är ett privatbostadsföretag som bildades vid ett konstituerande möte 2006-02-03 och registrerades av Bolagsverket 2006-03-03. Föreningen förvärvade genom köpekontrakt 2007-03-19, fastigheten Librobäck 10:9 som började byggas i juni 2006 och stod klar under 2008. Inflyttningen påbörjades 2008-01-21.

Föreningen upplåter lägenheter och lägenhetsförråd. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 november 2018. Föreningens hemsida finns på: www.fyrisstrand.se.

Ordinarie Föreningsstämma hölls den 24 april 2025 på Fyrisvalls Bageri & Kafé i Uppsala.

31 medlemmar deltog. 24 av föreningens 28 lägenheter var representerade.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, inklusive två konstituerande, varav det andra var nödvändigt efter att ordförande Sten Lindgren avlidit.

Styrelsens sammansättning:

Gunnar Jäll	Ledamot, Ordförande
Kristina Andersson	Ledamot
Maths Isacsson	Ledamot

Ann-Cathrine Chkalikoff	Suppleant
Per-Åke Andersson	Suppleant

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisor har varit Tomas Ericson, auktoriserad revisor, Borev Revision AB

I valberedningen ingår Siv Nordstrand, sammankallande, och Barbro Groiss.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

Den ekonomiska/administrativa förvaltningen har utförts av Mälardalens BostadsrättsFörvaltning AB (MBF) i Västerås.

Fastighetsskötsel: Uppsala Fastighetstjänst AB.

Städ: Luthagens städ och fönsterputs AB

Hissen: Kone AB

Hissbesiktning: Inspecta

Övrigt

Bredbandstjänster: Telia
El: Vattenfall och Upplands Energi AB
Fjärrvärme: Vattenfall Fjärrvärme
Vatten & Avlopp: Uppsala Vatten.

Samtliga kostnader för lägenheten utom hushållsel ingår i årsavgiften.

Föreningen har s.k. gemensam el (en abonnentavgift för hela fastigheten). Det innebär att varje lägenhetsinnehavare endast betalar extra för den egna förbrukningen av hushållsel. Preliminär debitering sker månadsvis och avräkning årsvis

Vatten, värme, datauppkoppling med bredband 100/100, TV (Telia Lagom, f.n. 26 kanaler TV- & streamingpaket, Telia play) ingår i årsavgiften. Under november tecknades ett nytt avtal med Telia avseende uppgradering av bredband till 600/600, TV & Streaming Lagom och Telefoni.

I källaren finns en tvättstuga med två större tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. Kostnaden för tvättstugan ingår i avgiften för lägenheten. Varje lägenhet har dessutom egen tvättmaskin och torktumlare.

Med fastigheten följer en andel om 33,33 % i Uppsala Librobäck S:11 genom Fyrisstrands samfällighetsförening, där tre fastigheter ingår. Gemensamhetsanläggningen omfattar gårdsområdet kring fastigheterna, parkeringsgarage, parkeringar, kommunikationsytor, grönytor, cykelförråd, byggnader för sophantering mm. Även ledningsnät för vatten, avlopp, dagvatten, utomhusbelysning mm. Marken ägs med äganderätt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 229 115 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 177 354 kr. Planerat underhåll av fastigheten har genomförts för 102 318 kr genom investering i undercentralen. Dessutom har ett lager på den stora tvättmaskinen har bytts till en kostnad av 19 250 kronor.

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 positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen på sid 11.

Underhåll och investeringar

Löpande underhåll av fastigheten har alltid varit en prioriterad fråga för styrelsen.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 150 095 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 162 219 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 102 318 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Underhållsplanen 2022-2025

Stamspolning genomfördes 2022. Nästa stamspolning är planerad till 2027.

Fjärrvärmecentralen färdigställdes under året och vi har nu en toppmodern anläggning.

Radonmätning genomfördes med godkända resultat 2022. Nästa Radonmätning sker 2032.

Fastigheten är 17 år och vi gjorde en fasadtvätt under 2023.

Förebyggande underhåll som byte av fläktlager, grus runt fastighetens grund, målning mm.

Installation av ett nytt styr- och övervakningssystem för ventilation, fjärrvärme och

elförbrukning har slutförts av Siemens AB under 2024. En kostbar, men bra

framtidsinvestering. Under 2025 byttes lager i stora tvättmaskinen, installerades partikelfilter i värmesystemet, uppgraderades nödtelefonen i hissen.

Underhållsplanen

En preliminär 50 årig underhållsplan finns som enligt nya regler ska anpassas till blankett K3 (komponentavskrivning i stället för K2 med avskrivning för hela huset). Eftersom vi kontinuerligt genomfört och även tidigarelagt underhåll och förbättringar av fastigheten, nytt digitalt styrsystem av värme och ventilation mm ser vi i nuläget inte några större behov av kostsamma investeringar.

En uppgradering av solcellerna genomförs under 2026. Mindre reparationer av maskiner och mindre skador kan säkert dyka upp under året, men vi ser inte något behov av större underhållsarbeten de närmaste åren.

Närmaste åren

Rengöring av ventilationskanaler 2026 och OVK 2027.

Vår solcellsanläggning på taket producerade c: a 18% av den el vi använde under året.

Resterande el köper vi av Upplands Energi via Vattenfalls elnät. Vi kommer att köpa ca. 75 000 kWh under 2026. Vår kostnad för El har genom effektiva åtgärder minskat från 190 206 kr år 2010 till 161 451 kr år 2025 trots ökad kostnad per kWh.

Vid omläggning av ett lån 2024-01-30 amorterade vi 1 MSEK extra på det lånet.

Nästa omläggning av lån sker 2026-12-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 848 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan. Genom noggrann kontroll av vår ekonomi, hyfsat bra avtal med våra leverantörer och ett väl planerat underhåll och förbättringar av fastigheten har vi minskat våra kostnader och samtidigt är vi väl rustade inför framtiden.

Avgiften för våra lägenheter har justerats 3 gånger sedan första inflyttningen. 2008.

2012 +5% och 2018 +2% och 2024 +8%. Den 1 januari 2026 höjs avgifterna med 3% på grund av stigande kostnader för el, värme och vatten samt de nya avskrivningsreglerna (K3).

Vi har för närvarande en kassa/likviditet som motsvarar ca. 6 månaders avgifter/inkomster.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 41

Under året har 0 (0) bostadsrätter bytt ägare.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Librobäck 10:9 har ett taxeringsvärde uppgående till 78 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 50 000 000 kr. Föreningens hus byggdes 2006 - 2008 med första inflyttning 21 januari 2008.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt

med sammanlagd yta av 2 252 kvm	2 rok 496 m ²	8 st
	3 rok 924 m ²	12 st
	4 rok 832 m ²	8 st
Summa bostadslägenheter		28 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa och inkluderar bostadsrättstillägg.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	2 241 483	2 019 749	1 882 269	2 040 847
Resultat efter finansiella poster	kr	-229 115	-185 778	-83 877	-64 469
Soliditet	%	70	70	69	69
Likviditet	%	189	183	331	297
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	848	848	785	785
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	891	883	823	
Skuldsättning per kvm	kr	8 625	8 761	9 340	9 478
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	8 625	8 761	9 340	9 478
Energikostnad per kvm	kr	243	229	200	182
Räntekänslighet (grundavgift)	%	10,2	10,3	11,9	12,1
Räntekänslighet (total avgift)	%	9,7	9,9	11,3	
Sparande per kvm	kr	187	261	297	346
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	89,51	98,47	96,37	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Föreningen valde att höja årsavgiften från 2026-01-01 (se not 2).

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	23 487 358	23 487 642	1 106 956	-948 438	-185 778
Reservering till yttre fond			267 810	-267 810	
Ianspråktagande av yttre fond			-224 671	224 671	
Balansering av föregående års resultat				-185 778	185 778
Årets resultat					<u>-229 115</u>
Belopp vid årets utgång	23 487 358	23 487 642	1 150 095	-1 177 355	-229 115

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 177 354
Årets resultat	-229 115
	<hr/>
	-1 406 469

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	162 219
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-102 318
I ny räkning balanseras	-1 466 370
	<hr/>
	-1 406 469

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-229 115
Dispositioner	-59 901
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-289 016
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 209 996
---	-----------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 241 483	2 019 749
Summa rörelseintäkter		2 241 483	2 019 749
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 156 155	-980 917
Periodiskt underhåll	5	-102 318	-224 671
Övriga externa kostnader	6	-210 429	-91 139
Arvoden och personalkostnader	7	-21 211	-35 098
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-548 281	-548 628
Summa rörelsekostnader		-2 038 394	-1 880 453
<i>Rörelseresultat</i>		<i>203 089</i>	<i>139 296</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	7 976	23 164
Räntekostnader		-440 180	-348 238
Summa finansiella poster		-432 204	-325 074
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>-229 115</i>	<i>-185 778</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>-229 115</i>	<i>-185 778</i>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-229 115	-185 778
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		102 318	224 671
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-162 219	-267 810
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-289 016	-228 917

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

65 260 037

65 808 318

Summa materiella anläggningstillgångar

65 260 037

65 808 318

Summa anläggningstillgångar

65 260 037

65 808 318

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

48 332

53 821

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

51 778

49 692

Klientmedel i SHB

1 151 317

1 123 035

Summa kortfristiga fordringar

1 251 427

1 226 548

Summa omsättningstillgångar

1 251 427

1 226 548

Summa tillgångar

66 511 464

67 034 866

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

23 487 358

23 487 358

Upplåtelseavgifter

23 487 642

23 487 642

Fond för yttre underhåll

1 150 095

1 106 956

Summa bundet eget kapital

48 125 095

48 081 956

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 177 354

-948 437

Årets resultat

-229 115

-185 778

Summa fritt eget kapital

-1 406 469

-1 134 215

Summa eget kapital

46 718 626

46 947 741

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

10 372 416

14 274 238

Summa långfristiga skulder

10 372 416

14 274 238

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

9 051 982

5 454 558

Leverantörsskulder

13 496

17 150

Skatteskulder

15 094

6 127

Övriga skulder

13

0

6 936

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

339 850

328 116

Summa kortfristiga skulder

9 420 422

5 812 887

Summa eget kapital och skulder

66 511 464

67 034 866

Kassaflödesanalys

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

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 203 089 139 296
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm 548 281 548 628

Erhållen ränta 7 976 23 164
Erlagd ränta -440 179 -348 238

319 167 **362 850**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 3 403 -15 785
Ökning/minskning leverantörsskulder -3 654 -29 094
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 13 764 50 160

Kassaflöde från den löpande verksamheten **332 680** **368 131**

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **0**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -304 398 -1 304 496

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-304 398** **-1 304 496**

Årets kassaflöde **28 282** **-936 365**

Likvida medel vid årets början **1 123 035** **2 059 400**

Likvida medel vid årets slut **1 151 317** **1 123 035**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 91 år (t.o.m år 2112)

Solceller 30 år (t.o.m år 2051)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen valde att höja årsavgiften med 3 % från 2026-01-01.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 909 368	1 909 368
Hyror parkering & garage	212 520	0
Elavgifter	90 558	81 336
Övriga hyresintäkter	28 800	28 800
Övriga intäkter	237	245
Brutto	2 241 483	2 019 749
Summa nettoomsättning	<u>2 241 483</u>	<u>2 019 749</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband.
Årsavgiften för el debiteras medlemmarna utefter IMD
(individuell mätning och debitering). Årsavgiften tillsammans
med föreningens andra intäkter finansierar föreningens
löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	110 091	109 951
Reparationer, löpande underhåll	149 982	98 118
Elavgifter	131 133	121 810
Uppvärmning	313 156	296 493
Vatten och avlopp	102 422	97 435
Försäkringar	28 876	23 380
Avgift till gemensamhetsanläggning	176 306	70 000
Kabel-TV / Internet	85 187	116 134
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	59 002	47 595
Summa driftskostnader	<u>1 156 155</u>	<u>980 916</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Underhåll ventilation	0	62 500
Installation elmätare	0	25 000
Värmepump & slambehållare	0	87 171
Styrventil	0	50 000
Vattenanalys	102 318	0
	<hr/>	<hr/>
Summa periodiskt underhåll	<u>102 318</u>	<u>224 671</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Hyra av lokal	106 260	0
Förbrukningsinventarier	3 301	0
Kontorsmaterial	4 024	0
Kommunikation	2 688	0
Revision	25 750	25 000
Föreningsmöten	6 400	9 357
Ekonomisk och administrativ förvaltning	48 700	47 100
Övriga förvaltningskostnader	1 875	4 023
Konsultarvoden	3 931	3 750
Övriga externa tjänster	5 885	0
Medlems- och föreningsavgifter	1 615	1 909
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga externa kostnader	<u>210 429</u>	<u>91 139</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	19 175	30 500
Sociala kostnader	2 036	4 598
Summa arvoden, personalkostnader	<u>21 211</u>	<u>35 098</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	7 391	22 190
Övriga ränteintäkter	585	974
Summa finansiella intäkter	<u>7 976</u>	<u>23 164</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	54 199 700	54 199 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 199 700	54 199 700
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 556 382	-6 007 754
Årets avskrivningar	-548 281	-548 628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 104 663	-6 556 382
Utgående planenligt värde	<u>47 095 037</u>	<u>47 643 318</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 165 000	18 165 000
Utgående planenligt värde	18 165 000	18 165 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>65 260 037</u>	<u>65 808 318</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 073 000	50 000 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	28 000 000
	<u>79 073 000</u>	<u>78 000 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	78 000 000	78 000 000
Lokaler	1 073 000	0
	<u>79 073 000</u>	<u>78 000 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	48 332	47 777
Övriga fordringar	0	6 044
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>48 332</u>	<u>53 821</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,04	2026-12-01	8 879 454
Stadshypotek	3,60	2029-01-30	5 394 784
Stadshypotek	3,08	2030-01-30	5 156 204
Summa skulder till kreditinstitut			19 424 398
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-294 292
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-8 757 690
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			10 372 416
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			17 952 938

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	25 075 000	25 075 000
Summa ställda säkerheter	25 075 000	25 075 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Personalens källskatt	0	5 175
Sociala avgifter	0	1 761
Summa övriga kortfristiga skulder	0	6 936

Årsredovisningen färdigställdes 2026-03-31
Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Gunnar Jäll
Ordförande

Kristina Andersson

Maths Isacson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Borev Revision AB

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

GUNNAR JÄLL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-31 12:59:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: GUNNAR JÄLL

Gunnar Jäll

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.67.239.33

MATHS ISACSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-31 14:31:16 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATHS ISACSSON

Maths Isacson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.67.41.72

KRISTINA ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-31 13:37:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KRISTINA ANDERSSON

Kristina Andersson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 172.226.50.31

TOMAS ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-01 07:12:51 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Tomas Ericson

Tomas Eriksson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.72.116.248

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östra Fyrisstrand, Uppsala, org.nr 769613-9919

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östra Fyrisstrand, Uppsala för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Bostadsrättsföreningen Östra Fyrisstrand, Uppsala för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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 organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorans ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

TOMAS ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-01 07:14:24 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Tomas Ericson

Tomas Eriksson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.72.116.248