Brf Upplandsgården upa

FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2025



Årsredovisning för

Bf Upplandsgården u.p.a

702002-4381

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-11
Noter till resultaträkning	12-13
Noter till balansräkning	13-15
Övriga noter	15-16
Underskrifter	17

Styrelsen för Bf Upplandsgården upa (702002-4381) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fasta egendom upplåta bostadslägenhet för boende åt medlemmarna för besittning utan begränsning i tiden. Innehavet av en andel i föreningen ska oskiljaktigt vara kopplat till rätten att besitta bostadsrätten, så länge medlemmen uppfyller sina skyldigheter enligt föreningens stadgar.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1918-12-12. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-07-07. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Karlavagnen 8 i Stockholms kommun, omfattande adressen Upplandsgatan 46.
Karlavagnen 8 byggdes år 1883.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
12	Lägenheter, bostadsrätt	857
2	Lokaler, hyresrätt	234

Det finns även ett gårdshus som omfattar ca 53 kvadratmeter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-06. På stämman deltog 8 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Martin Lukas	Ordförande
Karlsson Roland	Ledamot
Ekbom Malcolm	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Holm Ulf.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Renovering av torkskåp i tvättstuga
2024	Delar av stuprör utbytta
2023	Säkerhetsdörrar till alla 12 lägenheter
2023	Dörröppningsautomatik till porten ut mot gatan
2022	Fasadsockel renoverad
2021	Snörasskydd installerade och diverse lagningar på taket
2021	Fönsterrenovering inkl gårdshus
2021	Del av stam i källare utbytt
2020	Stamspolning (alla stammar) i oktober
2020	Belysning med rörelsevakt installerad på vind
2018	Upprustning av mur på gården samt cykelbod
2018	Ommålning av taket

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2025-04-01 med 15 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 17 st. Under året har 2 tillkommit samt 1 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 18 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Städning trapphus	Minic-Profallt Städ
Snöröjning/takskottning	Snöröjningsakuten
Kabel-tv	Tele2
Internet/bredband/telefoni	Stockholms Stadsnät
Fastighetsförsäkring	Söderberg & Partners AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har årsavgifterna höjts med 15%, utöver det har inga väsentliga händelser skett.

Föreningens lån har lagts om och bundits på 4 år. Lånen löper ut i mars 2029.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning (tkr)	949	902	846	801
Resultat efter fin. poster (tkr)	154	-3	-270	36
Soliditet (%)	30	27	25,8	32,2

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	420	377	377
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	2 429	2 524	2 524
Sparande per kvm totalyta (kr)	208	160	-215
Räntekänslighet (%)	7	8%	8%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	250	267	233
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 092	3092	3092
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	38	36%	38%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	*Upp-låtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	63 300	1 204 080		-186 403	-2 757	1 078 220
Resultatdisposition enl föreningsstämma						
Förändring av fond för yttre underhåll			-			
Balanseras i ny räkning				-2 757	2 757	
Årets resultat					153 733	153 734
Belopp vid årets utgång	**63 300**	**1 204 080**	**-**	**-189 160**	**153 733**	**1 231 954**

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-189 160
Årets resultat	153 733
Totalt	**-35 427**

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	948 655	902 362
Övriga rörelseintäkter	*3*	3 325	2 595
Summa rörelseintäkter		951 980	904 957
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	*4*	-615 884	-757 723
Övriga externa kostnader	*5*	-1 012	-12 646
Personalkostnader och arvoden	*6*	-32 855	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-72 783	-47 551
Summa rörelsekostnader		-722 534	-850 775
Rörelseresultat		229 446	54 182
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 013	10 919
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 726	-67 858
Summa finansiella poster		-75 713	-56 939
Resultat efter finansiella poster		153 733	-2 757
Resultat före skatt		153 733	-2 757
Årets resultat		**153 733**	**-2 757**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*7*	2 980 407	3 044 019
Inventarier, maskiner och installationer	*8*	52 589	61 759
Summa materiella anläggningstillgångar		3 032 996	3 105 778
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar finansiella anlägningstillgångar		1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
Summa anläggningstillgångar		3 034 396	3 107 178
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	80 427
Övriga fordringar	*9*	1 049 856	787 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*10*	25 613	15 380
Summa kortfristiga fordringar		1 075 469	883 246
Summa omsättningstillgångar		1 075 469	883 246
SUMMA TILLGÅNGAR		4 109 865	3 990 424

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 259 450	1 259 450
Reservfond		7 930	7 930
Summa bundet eget kapital		1 267 380	1 267 380
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-189 160	-186 403
Årets resultat		153 733	-2 757
Summa fritt eget kapital		-35 427	-189 160
Summa eget kapital		1 231 953	1 078 220
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*11*	2 650 000	-
Summa långfristiga skulder		2 650 000	-
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	*11*	-	2 650 000
Leverantörsskulder		28 636	53 606
Skatteskulder		4 371	4 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*12*	194 905	204 541
Summa kortfristiga skulder		227 912	2 912 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 109 865	3 990 424

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	229 446	54 182
Avskrivningar	72 783	47 551
Erlagd ränta och ränteintäkter	-75 713	-56 939
	226 516	44 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**226 516**	**44 794**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	80 427	-80 427
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-10 270	-7 483
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-24 970	-249 252
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-9 323	83 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**262 380**	**-208 646**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	**262 380**	**-208 646**
Likvida medel vid årets början	**771 960**	**980 606**
Likvida medel vid årets slut	**1 034 340**	**771 960**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet
Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta
Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan). Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften.

Skuldsättning
Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande
Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total
yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet
1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad
Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Årsavgifter/totala intäkter

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter 15-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier 5 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	*2024-12-31*
Årsavgifter	941 599	895 306
IT/Bredband	7 056	7 056
Summa	**948 655**	**902 362**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Övriga intäkter	3 325	2 595
Summa	**3 325**	**2 595**

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

Drift		
Fastighetsskötsel	8 829	19 349
Städning	29 294	31 957
Tillsyn, besiktning, kontroller	10 825	18 513
Snöröjning	-	389
Reparationer	13 560	7 194
El	18 904	19 623
Uppvärmning	201 188	203 651
Vatten	52 925	56 703
Sophämtning	38 423	23 935
Försäkringspremie	37 708	36 262
Självrisk	4 149	-
Fastighetsavgift bostäder	20 688	19 560
Fastighetsskatt lokaler	54 160	54 160
Övriga fastighetskostnader	375	1 059
Kabel-tv/Bredband/IT	18 650	17 881
Förvaltningsarvode ekonomi	72 196	69 149
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	18 625	7 488
Panter och överlåtelser	3 675	5 372
Juridiska åtgärder	-	25 313
Övriga externa tjänster	11 710	17 169
	615 884	634 727
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	48 480
El	-	27 016
Fasader	-	47 500
	-	122 996
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**615 884**	**757 723**

Not 5 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	1 012	4 146
Konsultarvode		8 500
Summa	**1 012**	**12 646**

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2025	*2024*
Styrelsearvode	25 000	27 500
Övrigt arvode styrelse		-2 500
Sociala kostnader	7 855	7 855
	32 855	**32 855**

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till Balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	254 432	254 432
-Ombyggnad	3 712 192	3 712 192
-Mark	183 000	183 000
	4 149 624	4 149 624
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 105 605	-1 067 225
-Årets avskrivning enligt plan	-63 612	-38 380
	-1 169 217	-1 105 605
Redovisat värde vid årets slut	**2 980 407**	**3 044 019**
Taxeringsvärde		
Byggnader	16 722 000	13 656 000
Mark	31 022 000	34 160 000
	47 744 000	47 816 000
Bostäder	41 800 000	42 400 000
Lokaler	5 944 000	5 416 000
	47 744 000	47 816 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	229 106	229 106
	229 106	229 106
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-167 347	-158 176
-Årets avskrivning enligt plan	-9 170	-9 171
	-176 517	-167 347
Redovisat värde vid årets slut	**52 589**	**61 759**

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	*2024-12-31*
Avräkningskonto förvaltare	1 034 340	771 960
Övriga fordringar	15 516	15 479
Summa	**1 049 856**	**787 439**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Förutbetalda kostnader	25 613	15 380
Summa	**25 613**	**15 380**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Konvertering/ Slutbetalning*	*Ränta*	*Skuldbelopp 2025-12-31*	*Skuldbelopp 2024-12-31*
Stadshypotek		3,54%	700 000	700 000
Stadshypotek		3,17%	1 100 000	1 100 000
Stadshypotek		3,17%	850 000	850 000
			2 650 000	**2 650 000**
Varav långfristig del			2 650 000	-
Varav kortfrisig del			-	2 650 000
			2 650 000	2 650 000

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Förskottsbetalda hyror och avgifter	108 518	135 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79 652	65 848
Upplupna räntekostnader	6 734	3 656
Summa	**194 904**	**204 541**

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	2 650 000	2 650 000
Summa ställda säkerheter	**2 650 000**	**2 650 000**

Not 14 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret har inträffat

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-04-16 och har undertecknats den dag som framgår av vår underskrift. Stockholm 5/5-2026

Lukas Martin

Malcolm Ekbom

Roland Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift.

Ulf Holm
Av föreningen vald revisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma