

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogsblomman i Uppsala, org.nr 716422-5687

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogsblomman i Uppsala för år 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 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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 för LCE 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 för LCE 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 Skogsblomman i Uppsala för år 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 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:

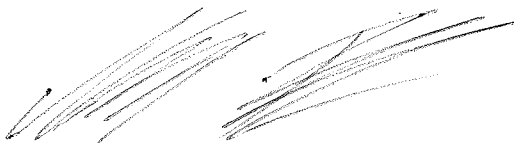
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2026-04-24



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Brf Skogsblomman i Uppsala

716422-5687



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skogsblomman i Uppsala

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. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16



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 kommer 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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-07-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-08 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
Sävja 52:1	1992	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1992.

Föreningen har 100 bostadsrätter om totalt 7 675 kvm och 2 lokaler om 46 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Strandell	Ordförande
Agnetha Grönberg	Styrelseledamot
Anders Fällmar	Styrelseledamot
Gun Andersson	Styrelseledamot
Lena Nyström	Styrelseledamot
Sonja Barbro Ingegärd Enelid	Styrelseledamot
Ulf Bo Dexenius	Styrelseledamot
Björn Lilja	Suppleant
Jack Olof Berglund	Suppleant

Valberedning

Anita Hedlund och Olavi Poutiainen

Firmateckning

Firman tecknas av hela styrelsen eller Lars Strandell, Agnetha Grönberg och Anders Fällmar. Två i förening.

Revisorer

Niklas Feiff Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Fastighetsskötsel	GK fastigheter
Snöröjning	Hallbloms trädgårdanläggare
Städning	Q-team lokalvård

Övrig verksamhetsinformation

Medlemmarna har initierat och tagit ansvar för ett stort antal aktiviteter. Det gäller motion i olika former samt kultur, som omfattar kont, litteratur och musik. Aktiviteterna leds av entusiaster till stor glädje för alla boende på Skogsblomman.

Exempel på aktiviteter är:

Andrum - skapar en lugn stund i vår oroliga värld. En gång i månaden.

Biblioteksgruppen - sköter om våra böcker och ansvar för högläsning av noveller.

Gallerigruppen - har ordnat flera utställningar under året.

Gymnastikgruppen - två gånger i veckan.

Shuffleboardgruppen - varje torsdag.

Nöjeskommittén - har ordnat föreläsningar, musikaftnar, pubkvällar, grillkvällar, julmarknad och matservering på stora altanen när matsalen höll semesterstängt. Mycket uppskattat!

I spelhålan spelas bridge och andra kortspel varje vecka.

Under sommarhalvåret utförs ett omfattande trädgårdsarbete. Särskilda trädgårdsdagar har arrangerats. Två på våren och två på hösten.

Fastighet:

Under året har inga större reparationer eller underhållsarbeten utförts. Noterbart är att nödtelefonerna i hissarna är uppgraderade till att klara av 5G nätet. Ordinarie reparationer och underhåll har kostat 423 tkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgiften med 5% den 1 januari 2025.

Höjningen gav en budget med 290 tkr i överskott. Det faktiska utfallet blev +307 tkr. Inga större avvikelser från årets budget finns att rapportera.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 122 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 124 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	14 148 228	13 725 969	12 921 353	11 732 441
Resultat efter fin. poster	307 680	-353 715	-313 916	-784 801
Soliditet (%)	37	37	37	37
Yttre fond	1 424 037	1 353 537	1 414 443	1 201 443
Taxeringsvärde	109 366 000	106 576 000	106 576 000	106 576 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 182	1 121	1 049	955
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,5	62,6	61,0	62,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 129	6 253	6 376	6 477
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 092	6 215	6 319	6 419
Sparande / kvm totalyta, kr	204	132	154	55
Elkostnad / kvm totalyta, kr	49	89	93	145
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	87	165	144	136
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	25	48	37	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	322	302	274	319
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,88	3,50	2,70	1,90
Räntekänslighet (%)	5,23	5,58	6,08	6,78

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 inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

udc & gk In r sk

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	22 200 000	-	-	22 200 000
Fond, yttre underhåll	1 353 537	-	70 500	1 424 037
Balanserat resultat	6 418 480	-353 715	-70 500	5 994 265
Årets resultat	-353 715	353 715	307 680	307 680
Eget kapital	29 618 302	0	307 680	29 925 983

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 994 265
Årets resultat	307 680
Totalt	6 301 946

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	500 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-36 125
Balanseras i ny räkning	5 838 071
	6 301 946

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

ud ct g *Styrelsen*

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 148 230	13 725 969
Övriga rörelseintäkter	3	24 670	3 941
Summa rörelseintäkter		14 172 900	13 729 910
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 363 610	-7 448 216
Övriga externa kostnader	9	-580 121	-543 677
Personalkostnader	10	-3 385 891	-3 250 842
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 224 085	-1 233 136
Summa rörelsekostnader		-12 553 707	-12 475 871
RÖRELSERESULTAT		1 619 193	1 254 039
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		54 959	87 976
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 366 472	-1 695 730
Summa finansiella poster		-1 311 513	-1 607 754
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		307 680	-353 715
ÅRETS RESULTAT		307 680	-353 715

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	73 829 925	74 856 333
Maskiner och inventarier	13	1 083 842	1 240 419
Summa materiella anläggningstillgångar		74 913 767	76 096 752
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		74 913 767	76 096 752
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		156 414	134 753
Övriga fordringar	14	295 451	281 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	272 850	314 350
Summa kortfristiga fordringar		724 715	730 801
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 282 013	3 634 670
Summa kassa och bank		4 282 013	3 634 670
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 006 727	4 365 472
SUMMA TILLGÅNGAR		79 920 495	80 462 224

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 200 000	22 200 000
Fond för yttre underhåll		1 424 037	1 353 537
Summa bundet eget kapital		23 624 037	23 553 537
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 994 265	6 418 480
Årets resultat		307 680	-353 715
Summa fritt eget kapital		6 301 946	6 064 765
SUMMA EGET KAPITAL		29 925 983	29 618 302
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	40 881 250	9 400 000
Summa långfristiga skulder		40 881 250	9 400 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 156 408	38 589 761
Leverantörsskulder		719 987	740 482
Skatteskulder		1 252	0
Övriga kortfristiga skulder		95 832	101 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 139 783	2 012 550
Summa kortfristiga skulder		9 113 262	41 443 922
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 920 495	80 462 224

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 619 193	1 254 039
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 224 085	1 233 136
	2 843 278	2 487 175
Erhållen ränta	29 882	87 976
Erlagd ränta	-1 388 691	-1 744 823
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 484 470	830 328
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	31 164	-57 490
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	124 912	113 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 640 545	886 395
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-41 100	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-41 100	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-952 103	-940 508
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-952 103	-940 508
ÅRETS KASSAFLÖDE	647 342	-54 113
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 634 670	3 688 783
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 282 013	3 634 670

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skogsblomman i Uppsala är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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 bredband, 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	100 år
Inventarier	3 - 20 år

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.

Intäkter och kostnader

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 13 771 406 (13 771 406) kronor.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	8 889 156	8 465 580
Hysesintäkter, lokaler	62 880	60 180
Hysesintäkter garage	237 400	214 200
Hysesintäkter, p-platser	32 550	31 950
Intäkter kabel-TV	180 000	135 000
Gästmysal	9 500	15 300
Övriga intäkter	84 419	62 463
Övernattnings-/gästlägenhet	30 350	76 575
Serviceavgifter	2 665 530	2 688 653
Matkuponger	1 931 786	1 956 293
Pantförskrivningsavgift	4 116	1 146
Överlåtelseavgift	20 543	18 629
Summa	14 148 230	13 725 969

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	10 942	3 941
Erhållna bidrag	1 345	0
Sjuklöneersättning	12 383	0
Summa	24 670	3 941

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Matinköp	968 640	1 069 352
Dryck	57 220	48 610
Fastighetsskötsel	973 567	855 555
Städning	1 314 415	1 353 777
Sotning	16 646	5 653
Besiktning och service	135 192	142 779
Trädgårdsarbete	3 806	10 590
Sommarunderhåll	2 573	6 276
Vinterunderhåll	159 951	225 868
Mattservice	17 505	16 887
Summa	3 649 515	3 735 346

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	423 073	385 147
Rep försäkringskada	0	112 243
Summa	423 073	497 390

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	36 125	142 500
Summa	36 125	142 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	747 802	688 206
Uppvärmning	1 335 224	1 276 460
Vatten	387 586	368 063
Sophämtning	165 525	198 230
Summa	2 636 137	2 530 958

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	160 081	152 518
Kabel-TV	230 167	187 648
Bredband	22 452	13 097
Fastighetsskatt	206 060	188 759
Summa	618 760	542 022

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	127 920	126 186
Övriga förvaltningskostnader	119 249	118 989
Juridiska kostnader	1 351	14 100
Revisionsarvoden	28 283	29 250
Ekonomisk förvaltning	192 622	184 479
Överlåtelsekostnad	23 255	21 375
Pantsättningskostnad	4 598	1 146
Övriga externa tjänster	82 842	48 152
Summa	580 121	543 677

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	124 750	114 600
Arvode	16 000	16 000
Löner till kollektivanställda	2 066 741	2 053 370
Semesterersättning kollektivanställda	367 593	185 652
Förändring av semesterlöneskuld	-50 361	54 987
Sociala avgifter	706 588	668 806
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	16 523	30 963
Löneskatt	24 107	20 990
AMF enl avtal	108 148	91 241
Övriga personalkostnader	5 803	14 233
Summa	3 385 891	3 250 842

Antal anställda per 2025-12-31 var 6 personer, medelantalet anställd var 430% (465%).

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 366 258	1 695 488
Övriga räntekostnader	214	242
Summa	1 366 472	1 695 730

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	94 040 768	94 040 768
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	94 040 768	94 040 768
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 184 435	-18 158 027
Årets avskrivning	-1 026 408	-1 026 408
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 210 843	-19 184 435
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	73 829 925	74 856 333
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 097 200</i>	<i>5 097 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	81 718 000	75 836 000
Taxeringsvärde mark	27 648 000	30 740 000
Summa	109 366 000	106 576 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 338 962	3 338 962
Årets inköp	41 100	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 380 062	3 338 962
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 098 543	-1 891 815
Årets avskrivning	-197 677	-206 728
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 296 220	-2 098 543
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 083 842	1 240 419

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	182 880	173 888
Skattefordringar	66 448	58 759
Övriga fordringar	46 123	49 051
Summa	295 451	281 698

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 324	136 412
Försäkringspremier	71 328	69 279
Kabel-TV	57 542	57 263
Bredband	5 239	5 613
Förvaltning	47 340	45 783
Inkomsträntor	25 077	0
Summa	272 850	314 350

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-11-03	2,80 %	5 600 000	6 000 000
SBAB	2028-11-22	2,98 %	16 107 588	16 176 875
SBAB	2028-05-11	2,95 %	15 930 070	16 012 886
SBAB	2027-02-26	2,38 %	9 400 000	9 800 000
Summa			47 037 658	47 989 761
Varav kortfristig del			6 156 408	38 589 761

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 255 618 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 383	6 544
Fastighetsskötsel	35 403	0
El	73 600	78 509
Uppvärmning	168 686	167 618
Utgiftsräntor	202 281	224 500
Uppl kostn semesterlöner	313 307	291 280
Uppl kostn soc avg semesterlöner	114 289	91 328
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 809	14 248
Ber uppl särskild löneskatt pensionskostn	24 107	20 990
Förutbetalda avgifter/hyror	1 166 918	1 092 534
Beräknat revisionsarvode	27 000	25 000
Summa	2 139 783	2 012 550

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	106 736 000	106 736 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Städavtalet med Q-team är avslutat per den 14 februari 2026 och lägenhetsstädningen utförs av egen personal fr.o.m. 16 februari.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

Uppsala 2026-04-15

Ort och datum

Lars Strandell

Lars Strandell
Ordförande

Anders Fällmar

Anders Fällmar
Styrelseledamot

Lena Nyström

Lena Nyström
Styrelseledamot

Ulf Bo Dexenius

Ulf Bo Dexenius
Styrelseledamot

Agnetha Grönberg

Agnetha Grönberg
Styrelseledamot

Gun Andersson

Gun Andersson
Styrelseledamot

Sonja Barbro Ingegärd Enelid

Sonja Barbro Ingegärd Enelid
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-24

Niklas Feiff

Niklas Feiff
Revisor