



Välkommen till årsredovisningen för Brf Uddeholm

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. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-30 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
Rabatten 7	1937	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1937.

Föreningen har 51 bostadsrätter om totalt 2 361 kvm och 2 bostadsrättslokaler om 74 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 435 kvm.

Styrelsens sammansättning

Henrik Jonas Anton Gullstrand	Ordförande
Katarina Ostovic	Vice ordförande
My Olsson	Sekreterare
Paul Raven	Styrelseledamot
Michaela Anna Hermine Boris-Möller	Suppleant

Firmateckning

Tecknas två i förening

Revisorer

Arvid Höjbert Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072.

Underhållsplanen uppdaterades 2022. För perioden uppgår det genomsnittliga årliga underhållsbehovet till 632 tkr.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Elavtal	E.On
Fjärrvärme	E.On
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandservice Syd
Teknisk förvaltning	SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har tagit upp ett lån på 2 miljoner för att finansiera byte av värmeväxlaren samt belysningen. Vi planerar även för ytterligare klimateffektiviserande åtgärder. I samband med uttag av lån, omförhandlade vi räntor och slog ihop några lån. Vidare bevakar vi olika bidrag som föreningen kan komma att söka i samband med energieffektivisering för att på sikt göra fastigheten till en mer klimateffektiv byggnad.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Vi har valt att ta bort två passageknappar av tre och uppgradera till taggläsare. Detta för att minska slitage på grinden samt öka säkerheten för boende i fastigheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 593 737	2 484 320	2 169 286	2 058 681
Resultat efter fin. poster	512 896	-138 429	2 733	308 709
Soliditet (%)	29	30	30	30
Yttre fond	2 656 400	2 591 099	2 053 849	1 478 571
Taxeringsvärde	35 086 000	30 678 000	30 678 000	30 678 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 054	1 006	869	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,3	95,0	96,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 009	3 259	3 334	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 009	3 211	3 286	3 360
Sparande / kvm totalyta, kr	268	206	127	201
Elkostnad / kvm totalyta, kr	36	32	27	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	155	141	149	136
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	77	72	53	53
Energikostnad / kvm totalyta, kr	268	246	229	224
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,88	4,31	4,30	1,40
Räntekänslighet (%)	3,81	3,24	3,84	-

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).

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	42 880	-	-	42 880
Upplåtelseavgifter	110 000	-	-	110 000
Fond, yttre underhåll	2 591 099	-521 699	587 000	2 656 400
Uppskrivningsfond	6 515 000			6 515 000
Balanserat resultat	-5 449 420	383 270	-587 000	-5 653 150
Årets resultat	-138 429	138 429	512 896	512 896
Eget kapital	3 671 130	0	512 896	4 184 027

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 066 150
Årets resultat	512 896
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-587 000
Totalt	-5 140 253

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-5 140 253

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 593 737	2 484 319
Övriga rörelseintäkter	3	16 836	96 037
Summa rörelseintäkter		2 610 573	2 580 356
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 368 737	-1 983 168
Övriga externa kostnader	9	-301 010	-227 889
Personalkostnader	10	-38 638	-47 640
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-138 492	-125 232
Summa rörelsekostnader		-1 846 877	-2 383 929
RÖRELSERESULTAT		763 696	196 427
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 034	11 226
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-254 834	-346 081
Summa finansiella poster		-250 800	-334 855
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		512 896	-138 429
ÅRETS RESULTAT		512 896	-138 429

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	11 240 480	11 378 972
Pågående projekt	13	758 656	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 999 136	11 378 972
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 999 136	11 378 972
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 418	17 492
Övriga fordringar	14	2 366 277	642 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	60 155	55 739
Summa kortfristiga fordringar		2 453 850	715 642
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 453 850	715 642
SUMMA TILLGÅNGAR		14 452 986	12 094 614

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		152 880	152 880
Uppskrivningsfond		6 515 000	6 515 000
Fond för yttre underhåll		2 656 400	2 591 099
Summa bundet eget kapital		9 324 280	9 258 979
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 653 150	-5 449 420
Årets resultat		512 896	-138 429
Summa ansamlad förlust		-5 140 253	-5 587 849
SUMMA EGET KAPITAL		4 184 027	3 671 130
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 574 778	2 068 000
Summa långfristiga skulder		7 574 778	2 068 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 188 000	5 867 350
Leverantörsskulder		101 485	83 635
Skatteskulder		5 692	12 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	399 004	392 391
Summa kortfristiga skulder		2 694 181	6 355 484
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 452 986	12 094 614

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	763 696	196 427
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	138 492	125 232
	902 188	321 659
Erhållen ränta	4 034	11 226
Erlagd ränta	-254 284	-351 009
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	651 938	-18 125
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 804	113 684
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	17 497	-95 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten	656 631	-283
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-758 656	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-758 656	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 000 000	0
Amortering av lån	-172 572	-184 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 827 428	-184 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 725 403	-184 283
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	610 742	795 026
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 336 146	610 742

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. 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.

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 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:

Stomme och grund	0,85 %
Yttertak	1,42 %
Fasader	8,54 %
Fönster	4,27 %
Stamledningar VA	2,14 %
Stamledningar Värme	2,14 %
El	1,71 %

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 376 072	2 257 484
Årsavgifter lokaler	80 928	77 064
Bredband	110 160	109 800
Nycklar/lås vidarefakturering	1 070	300
Påminnelseavgift	480	1 080
Pantsättningsavgift	2 337	4 584
Överlåtelseavgift	8 820	5 732
Administrativ avgift	588	677
Andrahandsuthyrning	11 136	7 269
Vidarefakturerade kostnader	2 149	20 330
Öres- och kronutjämning	-3	-1
Summa	2 593 737	2 484 319

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	2 149	0
Försäkringsersättning	11 400	96 037
Återbäring försäkringsbolag	3 287	0
Summa	16 836	96 037

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	75 000	81 750
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 935	7 302
Fastighetsskötsel gård enl avtal	25 000	26 944
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	619	5 478
Larm och bevakning	2 275	0
Städning enligt avtal	80 000	95 795
Besiktningar	10 614	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	25 367	0
Brandskydd	7 396	5 290
Myndighetstillsyn	0	6 325
Gårdkostnader	6 294	4 074
Gemensamma utrymmen	8 782	106
Sophantering	0	10 312
Snöröjning/sandning	0	2 175
Serviceavtal	9 623	2 354
Förbrukningsmaterial	3 652	5 440
Summa	256 557	253 346

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	0	6 656
Tvättstuga	1 495	24 377
Trapphus/port/entr	0	10 229
Dörrar och lås/porttele	4 694	15 044
Övriga gemensamma utrymmen	0	15 190
VVS	6 086	20 771
Värmeanläggning/undercentral	0	17 123
Ventilation	23 788	0
Elinstallationer	8 589	650
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	15 750
Tak	3 044	0
Fasader	0	18 900
Fönster	5 138	27 831
Mark/gård/utemiljö	17 491	0
Vattenskada	37 960	74 695
Skador/klotter/skadegörelse	675	0
Summa	108 960	247 216

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Huskropp utvändigt	0	262 961
Tvättstuga	0	62 625
Ventilation	0	131 363
Mark/gård/utemiljö	0	64 750
Summa	0	521 699

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
El	88 491	79 249
Uppvärmning	377 338	349 459
Vatten	186 871	178 499
Sophämtning/renhållning	63 742	54 426
Grovsopor	3 820	0
Summa	720 262	661 634

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	55 067	31 004
Självrisk	16 051	63 000
Kabel-TV	35 159	35 352
Bredband	83 897	80 008
Fastighetsskatt	92 784	89 910
Summa	282 958	299 274

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Kreditupplysning	1 845	2 213
Tele- och datakommunikation	13 806	11 777
Juridiska åtgärder	30 719	44 769
Inkassokostnader	515	2 835
Revisionsarvoden extern revisor	54 000	26 250
Styrelseomkostnader	3 814	13 300
Föreningskostnader	14 156	15 501
Förvaltningsarvode enl avtal	83 640	59 457
Överlåtelsekostnad	12 348	8 024
Pantsättningskostnad	2 646	7 740
Administration	37 810	12 632
Konsultkostnader	39 551	17 232
Bostadsrätterna Sverige	6 160	6 160
Summa	301 010	227 889

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	29 400	36 250
Arbetsgivaravgifter	9 238	11 390
Summa	38 638	47 640

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	254 834	345 845
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	236
Summa	254 834	346 081

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 899 525	17 899 525
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 899 525	17 899 525
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 520 553	-6 395 321
Årets avskrivning	-138 492	-125 232
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 659 045	-6 520 553
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 240 480	11 378 972
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 515 000</i>	<i>6 515 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 944 000	19 327 000
Taxeringsvärde mark	10 142 000	11 351 000
Summa	35 086 000	30 678 000

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	786 156	0
Omfört till Byggnad	-27 500	0
Summa pågående arbeten	758 656	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	30 131	31 669
Transaktionskonto	1 282 394	273 051
Borgo räntekonto	1 053 751	337 692
Summa	2 366 277	642 411

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	12 140	8 391
Förutbet försäkr premier	18 438	18 187
Förutbet kabel-TV	8 876	8 689
Förutbet bredband	20 701	20 472
Summa	60 155	55 739

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	-	-	-	1 850 000
SEB	-	-	-	2 395 850
SEB	-	-	-	1 012 500
SEB	-	-	-	535 000
SEB	2026-06-28	3,51 %	2 068 000	2 142 000
SEB	2028-11-28	2,79 %	2 813 928	-
SEB	2027-11-28	2,68 %	1 990 000	-
SEB	2027-11-28	2,68 %	2 890 850	-
Summa			9 762 778	7 935 350
Varav kortfristig del			2 188 000	5 867 350

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 792 778 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
Upplupna kostnader	562	-15 514
Uppl kostn el	7 752	7 538
Uppl kostnad Värme	47 223	45 816
Uppl kostn räntor	1 566	1 016
Uppl kostn vatten	47 462	45 024
Uppl kostnad Sophämtning	7 223	7 366
Uppl kostnad arvoden	29 400	66 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 238	20 737
Förutbet hyror/avgifter	221 578	214 408
Beräkn arvode revision	27 000	0
Summa	399 004	392 391

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 843 600	9 358 600

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har bytt vår fjärrvärmesväxlare till en modern Alfa Laval med digital styrning. Vi har valt att justera radiatorsystemet med EB-metoden samt moderniserat undercentralen. Vi har även uppgraderat vår belysning i trappor samt källare till närvarostyrd belysning. Årsavgifterna höjdes med 3% 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

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

Malmö

Henrik Jonas Anton Gullstrand
Ordförande

Katarina Ostovic
Vice ordförande

My Olsson
Sekreterare

Paul Raven
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Arvid Höjbert
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 07:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.04.2026 09:58

DOCUMENT ID:

ByjTdJAT-I

ENVELOPE ID:

SJsadJRaWe-ByjTdJAT-I

DOCUMENT NAME:

Brf Uddeholm, 746000-1717 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

20 pages

SHA-512:

5bf5acdb12ed6e53ee8e6ce97d53745dd478b22ae1a6dd
715c0a97ac4b4f60f1ef632066cf9b1e7681bfbf342107d
53e2ce0d0d84a899a729b9990e55c3bd32d

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. KATARINA OSTOVIC	 Signed	29.04.2026 09:01	eID	Swedish BankID
	Authenticated	28.04.2026 16:24	Low	
2. Henrik Jonas Anton Gullstrand	 Signed	29.04.2026 18:03	eID	Swedish BankID
	Authenticated	28.04.2026 18:38	Low	
3. Paul Graham Raven	 Signed	29.04.2026 19:19	eID	Swedish BankID
	Authenticated	29.04.2026 19:19	Low	
4. MY ISABELL OLSSON	 Signed	29.04.2026 21:57	eID	Swedish BankID
	Authenticated	29.04.2026 21:53	Low	
5. ARVID HÖJBERT	 Signed	30.04.2026 07:57	eID	Swedish BankID
	Authenticated	30.04.2026 07:56	Low	

* 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Uddeholm, org.nr 756000-1717

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Uddeholm för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsned i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsned i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Arvid Höjbert
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 07:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.04.2026 09:58

DOCUMENT ID:

B1s6uy0aZg

ENVELOPE ID:

S1ls6_JRaZl-B1s6uy0aZg

DOCUMENT NAME:

25 Revisionsberättelse Brf Uddeholm.pdf

2 pages

SHA-512:

93931918c36c8c272dd5fe69618362e4a2e36283bd154
bf8804d09b5f783eec903d0b567bbc6a93aa6858853060
3e39e886d550d007bbf1262365055df71c926

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ARVID HÖJBERT	Signed	30.04.2026 07:57	eID	Swedish BankID
	Authenticated	30.04.2026 07:56	Low	

* 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