

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Uven Större 25

Org.nr. 769618-2471

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

Brf Uven Större 25

Org.nr. 769618-2471

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-29. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-22 hos bolagsverket.

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

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastighet med fastighetsbeteckning Uven Större 25 i Stockholms Kommun förvärvades 2010. Fastigheten är belägen på adresserna Brännkyrkagatan 83 och Hornsgatan 94.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget If Skadeförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Enligt försäkringsbrev ingår det BRF-tillägg.

Föreningens mark är friköpt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1942-1944 och består av 2 flerbostadshus. Värdeåret är 1994.

Byggnadsytan utgörs av 2 565 kvm lägenhetsyta och 781 kvm lokalyta. Ytor för garage tillkommer.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt och 1 bostadshyresrätter samt 3 lokaler. Lägenheterna fördelas enligt nedan:

1	rok	26 st
2	rok	25 st
3	rok	2 st
4	rok	1 st

Byggnadens tekniska status

Föreningen har gällande underhållsplan som sträcker sig till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll 2025

- Renovering av hyreslägenhet inför försäljning
- Åtgärder kopplade till fuktskada i hyreslägenhet
- Löpande underhåll av fastigheten
- Byte av belysning i delar av fastigheten
- Arbete enligt underhållsplan

Planerat underhåll 2026

- Stampolning
- Renovering av innergård
- Renovering av fönster
- Fortsatt arbete enligt underhållsplan

Brf Uven Större 25

Org.nr. 769618-2471

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 67 st

Medlemmar vid årets utgång 68 st

Under året har 5 överlåtelser och 2 upplåtelser skett.
Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Efter föreningsstämman den 16 juni 2025 har styrelsen haft följande sammansättning:

Anna Lindberg	Ordförande
Sam Björedal	Ledamot
Malin Björklund	Ledamot
Marko Pietiläinen	Ledamot
Thomas Pietsch	Ledamot

Veronica Ekstrand	Suppleant
Henrik Lindberg	Suppleant
Vid Rados	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit månatliga protokollförda sammanträden.

Revisor

Emilie Båvner Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Valberedning

Ellen Hansson
Veronica Ekstrand

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 16 juni 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen haft ett aktivt arbete inom ekonomi, förvaltning och utveckling av föreningens fastighet och organisation. Föreningen har under året genomfört och planerat ett antal åtgärder i fastigheten. Arbeta har bedrivits kring:

- OVK och ventilationsfrågor
- Underhåll av tak, inklusive utredning av skador
- Stam- och rörfrågor inför kommande åtgärder
- Belysningsåtgärder och energieffektivisering
- Förberedelse för FNI
- Renovering av innergården
- En fuktskada i en hyreslägenhet har åtgärdats i samarbete med försäkringsbolag

Under året har föreningen genomfört en omfattande renovering av en hyreslägenhet inför försäljning. En lägenhet har även byggts om och sålts, vilket påverkat föreningens ekonomi positivt. Föreningen har under året även arbetat med lokaluthyrning och säkrat avtal med hyresgäst.

Efter årsstämman har en ny styrelse tillträtt och en tydlig ansvarsfördelning har fastställts. Styrelsen har vidare arbetat med att implementera, förtydliga och informera om stadgar samt rutiner.

Brf Uven Större 25

Org.nr. 769618-2471

Föreningens ekonomi

Styrelsen har under året initierat ett arbete med att se över föreningens lånesituation inför kommande omförhandlingar samt analyserat framtida kostnader i relation till belåning.

Fokus har legat på att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi, inklusive planering av amorteringar och budgetarbete inför kommande år.

Avgiftshöjning

Årsavgifter har varit oförändrade under året.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2025 var den kommunala fastighetsavgiften 1 724 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 246 000 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholms kommun

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 068 541	4 114 460	3 977 668	3 648 933
Resultat efter finansiella poster	-1 393 042	-48 055	-117 177	326 555
Soliditet (%)	65,18	60,16	60,03	59,42
Årsavgift (kr/kvm bostadsrättsyta)	688	708	691	643
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	42	42	42	43
Skuldsättning (kr/kvm totalyta)	9 606	11 130	11 220	11 552
Skuldsättning (kr/kvm bostadsrättsyta)	12 805	15 376	15 500	15 960
Sparande (kr/kvmtotalyta)	116	167	235	327
Räntekänslighet (%)	19	22	22	25
*Energikostnad (kr/kvm totalyta)	235	228	217	213

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2 510 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 3 346 kvadratmeter.

*Energikostnad = Elkostnad+ Fjärrvärmekostnad+Vattenkostnad

Uppllysning vid förlust

För verksamhetsåret 2025 gör föreningen ett minusresultat, detta är inte något vi bedömer ska påverka föreningens framtida möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen håller likviditeten under kontroll. Föreningen amorterar löpande av fastighetslån med 300 000 kr årligen. Under 2025 har föreningen även amorterat av extra 4 800 000 kr. Detta bidrar till lägre räntekostnader framöver.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	61 968 603	14 193 348	3 595 648	-21 780 794
Ökning av insatskapital	1 364 371	4 455 629		
Årets resultat				-1 393 042
Belopp vid årets utgång	63 332 974	18 648 977	3 595 648	-23 173 836

Brf Uven Större 25

Org.nr. 769618-2471

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-21 780 794
Årets resultat	<u>-1 393 042</u>
	-23 173 836

Förslag till disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 350 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 049 603
Balanseras i ny räkning	<u>-23 474 233</u>
	-23 173 836

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Uven Större 25

Org.nr. 769618-2471

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 068 541	4 114 460
Summa rörelseintäkter		<u>4 068 541</u>	<u>4 114 460</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 806 305	-2 329 128
Styrelsearvoden		-115 909	-39 084
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-607 433	-607 380
Summa rörelsekostnader		<u>-4 529 647</u>	<u>-2 975 592</u>
Rörelseresultat		-461 106	1 138 868
Finansiella poster			
Ränteintäkter		28 935	3 186
Räntekostnader		-960 871	-1 190 109
Summa finansiella poster		<u>-931 936</u>	<u>-1 186 923</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 393 042	-48 055
Resultat före skatt		-1 393 042	-48 055
Årets resultat		<u>-1 393 042</u>	<u>-48 055</u>

Brf Uven Större 25

Org.nr. 769618-2471

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2025-12-31

2024-12-31

92 679 786

232 971

92 912 757

92 912 757

0

173 278

209 576

382 854

2 434 673

2 434 673

2 817 527

95 730 284

93 239 870

280 320

93 520 190

93 520 190

15 094

163 453

195 001

373 548

2 467 969

2 467 969

2 841 517

96 361 707

Brf Uven Större 25

Org.nr. 769618-2471

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2025-12-31

2024-12-31

Not

81 981 951

76 161 951

3 595 648

3 595 648

85 577 599

79 757 599

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-21 780 794

-21 732 739

-1 393 042

-48 055

-23 173 836

-21 780 794

Summa eget kapital

62 403 763

57 976 805

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

6

0

23 590 980

0

23 590 980

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

6

32 140 980

13 650 000

250 534

173 972

6 544

20 657

197 559

177 690

730 904

771 603

33 326 521

14 793 922

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**95 730 284****96 361 707**

Brf Uven Större 25

Org.nr. 769618-2471

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-461 106	1 138 868
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		607 433	607 380
Erhållen ränta mm		28 935	3 186
Erlagd ränta		-960 871	-1 190 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> -785 609	<hr/> 559 325
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		15 094	-13 031
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-24 400	-11 109
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		76 562	3 000
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-34 943	52 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> -753 296	<hr/> 591 179
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		5 820 000	0
Amortering av fastighetslåneskulder		-5 100 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> 720 000	<hr/> -300 000
Förändring av likvida medel		-33 296	291 179
Likvida medel vid årets början		2 467 969	2 176 790
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 2 434 673	<hr/> 2 467 969

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2). 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Inventarier, verktyg och installationer

5 - 10

Förbättringsutgifter på annans fastighet

10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2025	2024
Hysesintäkter bostäder	125 910	234 976
Hysesintäkter lokaler	2 007 040	1 978 569
Årsavgifter*	1 727 710	1 713 471
Fastighetsskatt	182 043	180 563
Överlåtelseavgift	8 746	4 179
Pantsättningsavgift	4 071	763
Hyses/avgiftsrabatter	-7 000	-7 782
Övriga intäker	20 021	9 721
	<u>4 068 541</u>	<u>4 114 460</u>

*I årsavgift ingår värme, vatten och kabel TV/bredband.

Not 3 Driftkostnader, reparationer och underhåll	2025	2024
Reparation och underhåll*	1 323 764	159 058
OVK	49 426	0
Städning & mattor	138 612	73 231
Fastighetsel	94 220	87 497
Fjärrvärme	517 654	514 964
Vatten	174 403	159 362
Sophämtning	96 159	83 996
Kabel-tv/bredband	117 994	118 833
Förvaltningsarvode	231 285	214 630
Fastighetsförsäkring	300 192	290 570
Övriga driftskostnader	160 863	115 096
Fastighetsskatt/avgift	339 096	332 020
Stylingtjänst	21 600	
Hemnet	15 900	0
Revisionsarvoden	30 345	29 750
Medlems- och föreningsavgifter	5 773	5 503
Konsultkostnader	117 350	92 740
Övriga administrationskostnader	71 669	51 877
	<u>3 806 305</u>	<u>2 329 128</u>

* Ingår fastighetsunderhåll med belopp på 1 049 603 kr

Brf Uven Större 25

Org.nr. 769618-2471

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>100 579 283</u>	<u>100 579 283</u>
	Utgående anskaffningsvärden	100 579 283	100 579 283
	Ingående avskrivningar	-7 339 413	-6 779 325
	Årets avskrivningar	<u>-560 084</u>	<u>-560 088</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-7 899 497</u>	<u>-7 339 413</u>
	Redovisat värde	92 679 786	93 239 870
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	87 600 000	95 600 000
	Byggnader	<u>63 400 000</u>	<u>55 000 000</u>
		151 000 000	150 600 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>653 929</u>	<u>653 929</u>
	Utgående anskaffningsvärden	653 929	653 929
	Ingående avskrivningar	-373 610	-326 318
	Årets avskrivningar	<u>-47 349</u>	<u>-47 292</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-420 959</u>	<u>-373 610</u>
	Redovisat värde	232 971	280 320
Not 6	Skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
	HB 751357 2,48% 2026-09-01	8 850 000	13 650 000
	HB 761798 2,58% 2026-09-30	10 240 980	10 240 980
	HB 761796 2,58% 2026-09-30	<u>13 050 000</u>	<u>13 350 000</u>
		32 140 980	37 240 980

Alla föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen.
Dessa lån klassificeras och redovisas därför som kortfristiga.

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	56 200 000	56 200 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

NOTER

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-20

Elektroniska underskrifter

Anna Lindberg

Sam Björedal

Marko Pietiläinen

Malin Björklund

Thomas Pietsch

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Azets Revision & Rådgivning AB

Emilie Båvner

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 28 april 2026



ÅR 2025 Brf Uven Större 25_260422.pdf

(379051 byte)

SHA-512: 83541eac3ef974209fb887d5555554678ceca
b51c574f334135737a951830e605d4a2d285da56e37979
cd5558b81f58c7953e902947dc1af8469f939c83fe1f4

Underskrifter

2026-04-25 16:36:33 (CET)



Anna Rebecka Lindberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-25 19:45:55 (CET)



Malin Charlotta Björklund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 18:38:39 (CET)



Marko Pietiläinen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-28 01:55:19 (CET)



Sam Johannes Björedahl Lindström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-26 22:05:04 (CET)



Thomas Kristoffer Pietsch

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-28 14:22:14 (CET)



Emilie Båvner

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Uven Större 25

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

10edb9f2efa8d0b758be0db6d28b6d29e37235a7046cf170b72aa4b3a77820ca0840718c09c53f1d6c333dc764a08c5a29056a74a37465b6f348e2c656e63ac9



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.