



# Välkommen till årsredovisningen för Brf KJ-hus nr 1

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

## 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1975-09-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-03 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
FÅLHAGEN 11:7	1973	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1975.

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 3 377 kvm och lokalyta om 774 kvm, varav 202 kvm kontor/lokal och 572 kvm garage under markplan. Byggnadernas totalyta är 4 151 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Patrick Thorén	Ordförande
Johan Eriksson	Styrelseledamot
Shnah Ghalandari	Styrelseledamot
Tarik Delibasic	Styrelseledamot

### Valberedning

Britt-Lis Hagman

Lars Björner

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Julia Adeback Auktoriserad revisor Folkesson Råd & Revision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

### Utförda historiska underhåll

- 1994 ● Badrumsrenovering avslutad. Nya vägg- och golvmattor i samtliga bad/duschrum.
- 1996 ● Byte av skadade hänggrämnor. Ny värmeväxlare i UC.
- 1997 ● Målning av takbeklädnad, huvar, luckor, takrännor och krönplåtar. Byte av alla toaletter till snålspolande.
- 1998 ● Målning av fönster utvändigt mot Salagatan och Norrtäljegatan. Ommålning av tvättstuga och garage.
- 1999 ● Målning av fönster och balkongdörrar mot gården.
- 2001 ● Utökad källsortering. Tidigare soprum i källarplan stängda. Gemensamt soprum/cykelrum op gården.
- 2002 ● Garageport med fjärrstyrning installerad. Bredband installerades i fastighetens bostäder och lokaler.
- 2003 ● Gårdsplanen har rustats upp med nya växter. De tre personhissarna har fått nytt frekvensstyrt styrsystem för mjuk start och stopp.
- 2004 ● Garagets väggar och pelare målades om.
- 2005 ● Ommålning av fastighetens fönster.
- 2007 ● Underhållsrenovering mellan fastigheten och garaget för att förhindra läckage från gården ner i garaget. Ombyggnad av tvättstugans ventilation med värmeåtervinning.
- 2008 ● Nytt sophus. Grind och staket har monterats mot Norrtäljegatan. Trappbelysning och portbelysning har bytts ut mot energisnålare. Tvättstugans två tvättmaskiner har bytts ut mot mer effektiva. Nytt porttelefonsystem har installerats.

- 2009** ● Omläggning av bostadsfastighetens- och garagets tak. Ombyggnad och installation av nytt ventilationssystem med värmeåtervinning för bostadsdelen. Lägenheterna har försetts med nya ventilationsdon och ventilationskåpor i köket. Byte av styrutrustning i garage och undercentral.
- 2010** ● Vinden har isolerats på plana ytor (ca 445 m<sup>2</sup>) med 400 mm lösullsisolering. Landgångar, luftspaltsskivor och nytt insektsnät har också monterats.  
Tvättstugans två maskiner har försetts med nya vibrationsisolerande fundament, för att minska överföringen av störande ljud.  
Injustering av hela värmeanläggningen som även innefattade byte av stamventiler i källaren, byte av cirkulationspump i UC, byte av ventiler på samtliga radiatorer i fastigheten samt nya termostater.  
Radonmätning utfördes i fastigheten. Samtliga lägenheter hade mindre än 30 Becquerel per kubikmeter. 100 becquerel är genomsnitt för svenska lägenheter.  
Fastighetens tre stuprör mot gården har bytts ut.
- 2013** ● Installation av kemfri vattenbehandling för tappvatten- och värmesystemet.  
Avloppsstambyte källare.  
Installerat nytt fågelnät på vinden.
- 2014** ● Nytt kodlås till grinden mot Norrtäljegatan.  
Omplantering av rabatterna.
- 2015** ● Installation av säkerhetsdörrar.
- 2017** ● Byte av fönster och balkongdörrar.  
Restaurering av utemiljö.
- 2019** ● Byte av lamparmaturer i samtliga allmänna utrymmen.
- 2020** ● Byte av kodlås i entréport B&C.  
Installation av två laddboxar i garaget.  
Byte av hissar.  
Byte till brandsäkra dörrar barnvagnsförråd och tvättstuga.  
Nytt brandlarm på vinden och 6 nya brandsläckare.
- 2021** ● Installation av tre laddboxar i garaget.  
Rökluckor, byte.
- 2022** ● Byte stuprör, lagning av fasadtegel.  
Avloppsstammar, spolning.  
P-platser, linjemarkering.
- 2023** ● Byte armaturer, tvättstuga och hobbyrum.  
Trapphus, målning inkl. snickerier.
- 2024** ● En ny tvättmaskin  
Nytt innertak samt byte armaturer styrelserum.  
Byte till isolerglas i entréportar.  
Byte till Axema portsystem.

**2025** ● Entréport, renovering/lackning.

### Planerade underhåll

**2026** ● Målning garage, miljöhus samt förråd på gården.

### Avtal med leverantörer

Besiktning av hissar	RISE SMP Svensk Maskinprovning AB
Bland- samt elavfall	Ragn-Sells Recycling AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförsäkring	If Skadeforsakring AB
Fastighetsskötsel	HSB Boservice i Uppland AB
Fjärrvärme, el, service undercentral	Vattenfall AB
Gruppavtal TV / Bredband	Tele2 AB
Hantering av nyckelsystem	Certego AB
Revision	Folkesson Råd & Revision AB
Service brandsäkerhet	Presto Brandsäkerhet AB
Service garageport / hissar	ITK Hiss AB
Service ventilationsanläggningar, värme	VVE-Teknik i Uppsala AB
Städning av trappor	Hemfrid i Sverige AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Avgifterna höjdes med 3% från 2025-01-01. Lån 328114 löstes 2025-09-30 á 400 TKr.

#### Förändringar i avtal

Vårt avtal med SBC har justerats för att täcka införandet samt det löpande arbetet med övergången från K2 till K3. K3 kommer att tillämpas för det räkenskapsår som påbörjas efter den 31 december 2025, det vill säga för årsredovisningen för år 2026.

#### Övriga uppgifter

Sparande per kvm 186 kr enligt underhållsplan har till budget 2026 omräknats till 234 kr (+25,6%), enligt inflation apr'20 till sep'25. Denna justering är inräknad i avgiftshöjningen +2% från 2026-01-01.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 83 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 134 462	3 058 884	2 951 058	2 794 980
Resultat efter fin. poster	516 033	568 530	353 703	550 812
Soliditet (%)	84	83	81	80
Yttre fond	3 223 527	2 766 843	2 297 627	1 604 561
Taxeringsvärde	70 208 000	94 100 000	94 100 000	94 100 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	757	735	700	648
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,4	81,0	80,1	78,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 646	1 808	2 038	2 273
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 339	1 471	1 658	1 849
Sparande / kvm totalyta, kr	220	232	214	215
Elkostnad / kvm totalyta, kr	44	54	52	37
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	100	113	81	81
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	31	35	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	194	198	168	145
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,94	1,69	1,50	1,36
Räntekänslighet (%)	2,18	2,46	2,91	3,5

**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	575 000	-	-	575 000
Fond, yttre underhåll	2 766 843	-314 845	771 529	3 223 527
Uppskrivningsfond	34 199 200	-	-	34 199 200
Balanserat resultat	-5 042 221	883 375	-771 529	-4 930 375
Årets resultat	568 530	-568 530	516 033	516 033
<b>Eget kapital</b>	<b>33 067 352</b>	<b>0</b>	<b>516 033</b>	<b>33 583 385</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 158 846
Årets resultat	516 033
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-771 529
<b>Totalt</b>	<b>-4 414 342</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	168 440
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-4 245 902</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 134 462	3 058 884
Övriga rörelseintäkter	3	125 189	3 416
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 259 651</b>	<b>3 062 300</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 110 636	-1 931 947
Övriga externa kostnader	9	-133 235	-129 824
Personalkostnader	10	-115 910	-113 241
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-228 516	-222 487
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 588 296</b>	<b>-2 397 499</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>671 355</b>	<b>664 801</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 270	13 682
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-163 592	-109 952
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-155 322</b>	<b>-96 270</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>516 033</b>	<b>568 530</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>516 033</b>	<b>568 530</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	38 340 224	38 556 680
Maskiner och inventarier	13	42 183	54 243
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 382 407</b>	<b>38 610 923</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>38 382 407</b>	<b>38 610 923</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		4 374	19 936
Övriga fordringar	14	1 363 972	1 279 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	113 299	59 096
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 481 645</b>	<b>1 358 338</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 481 645</b>	<b>1 358 338</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 864 052</b>	<b>39 969 261</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		575 000	575 000
Uppskrivningsfond		34 199 200	34 199 200
Fond för yttre underhåll		3 223 527	2 766 843
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 997 727</b>	<b>37 541 043</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 930 375	-5 042 221
Årets resultat		516 033	568 530
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 414 342</b>	<b>-4 473 691</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>33 583 385</b>	<b>33 067 352</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 861 500	585 159
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 861 500</b>	<b>585 159</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 697 509	5 519 938
Leverantörsskulder		83 245	215 945
Skatteskulder		12 365	5 645
Övriga kortfristiga skulder		118 921	119 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	507 127	455 881
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 419 167</b>	<b>6 316 750</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 864 052</b>	<b>39 969 261</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>671 355</b>	<b>664 801</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	228 516	222 487
	<b>899 871</b>	<b>887 288</b>
Erhållen ränta	8 270	13 682
Erlagd ränta	-157 393	-108 868
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>750 748</b>	<b>792 101</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 369	-1 327
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-81 353	76 735
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>632 027</b>	<b>867 509</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-60 273
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-60 273</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-546 088	-775 671
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-546 088</b>	<b>-775 671</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>85 939</b>	<b>31 565</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 247 084</b>	<b>1 215 519</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 333 022</b>	<b>1 247 084</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf KJ-hus nr 1 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Byggnad	1,50 - 6,67 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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	2 555 052	2 480 772
Hysesintäkter lokaler	176 400	176 400
Hysesintäkter lokaler, moms	100 417	98 160
Hysesintäkter garage	193 900	187 828
Hysesintäkter garage, moms	68 328	67 120
Hysesintäkter förråd	5 490	4 350
Elintäkter laddstolpe moms	7 801	10 221
Påminnelseavgift	360	720
Pantsättningsavgift	8 805	5 443
Överlåtelseavgift	10 216	12 537
Administrativ avgift	784	294
Andrahandsuthyrning	6 907	15 039
Öres- och kronutjämning	2	0
<b>Summa</b>	<b>3 134 462</b>	<b>3 058 884</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	76 513	0
Övriga intäkter	0	3 416
Försäkringsersättning	48 676	0
<b>Summa</b>	<b>125 189</b>	<b>3 416</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	122 876	134 416
Fastighetsskötsel utöver avtal	51 155	9 031
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	14 066	1 455
Städning enligt avtal	105 780	101 220
Hissbesiktning	4 444	5 713
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	14 500	62 500
Brandskydd	9 333	12 397
Gårdkostnader	1 500	0
Gemensamma utrymmen	375	0
Sophantering	5 523	0
Garage/parkering	1 875	0
Snöröjning/sandning	6 042	2 198
Serviceavtal	51 626	29 132
Serviceavtal, hissar	13 931	0
Mattvätt/Hyrmattor	0	994
Förbrukningsmaterial	4 274	306
<b>Summa</b>	<b>407 300</b>	<b>359 362</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	8 260	18 939
Trapphus/port/entr	0	5 755
Sophantering/återvinning	8 125	0
Dörrar och lås/porttele	6 966	0
VVS	53 009	8 355
Ventilation	6 784	0
Elinstallationer	45 848	18 453
Hissar	57 036	4 968
Vattenskada	71 175	0
<b>Summa</b>	<b>257 203</b>	<b>56 470</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Installationer	0	143 750
Entr/trapphus	125 000	106 250
VVS	875	50 202
Elinstallationer	42 565	14 643
<b>Summa</b>	<b>168 440</b>	<b>314 845</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	184 169	225 619
Uppvärmning	415 157	468 179
Vatten	204 409	129 230
Sophämtning/renhållning	95 495	109 879
<b>Summa</b>	<b>899 230</b>	<b>932 908</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	74 431	47 256
Självrisk	50 000	0
Kabel-TV	23 734	17 013
Bredband	84 778	65 293
Fastighetsskatt	145 520	138 800
<b>Summa</b>	<b>378 463</b>	<b>268 362</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 213	3 984
Inkassokostnader	234	925
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	15	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 125	20 625
Styrelseomkostnader	0	589
Fritids och trivselkostnader	4 883	1 774
Föreningskostnader	4 016	10 586
Förvaltningsarvode enl avtal	66 468	64 376
Överlåtelsekostnad	10 290	16 122
Pantsättningskostnad	12 348	9 460
Administration	3 193	1 383
Bostadsrätterna Sverige	6 450	0
<b>Summa</b>	<b>133 235</b>	<b>129 824</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	85 950
Arbetsgivaravgifter	27 710	27 291
<b>Summa</b>	<b>115 910</b>	<b>113 241</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	163 592	109 952
<b>Summa</b>	<b>163 592</b>	<b>109 952</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	45 258 939	45 258 939
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>45 258 939</b>	<b>45 258 939</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 702 259	-6 485 802
Årets avskrivning	-216 456	-216 457
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 918 715</b>	<b>-6 702 259</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>38 340 224</b>	<b>38 556 680</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>35 113 000</i>	<i>35 113 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	27 805 000	43 745 000
Taxeringsvärde mark	42 403 000	50 355 000
<b>Summa</b>	<b>70 208 000</b>	<b>94 100 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	155 079	94 806
Årets inköp	0	60 273
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>155 079</b>	<b>155 079</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-100 836	-94 806
Årets avskrivning	-12 060	-6 030
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-112 896</b>	<b>-100 836</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>42 183</b>	<b>54 243</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	30 950	31 048
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	1 174
Transaktionskonto	374 279	354 228
Borgo räntekonto	958 743	892 856
<b>Summa</b>	<b>1 363 972</b>	<b>1 279 306</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	11 350	8 247
Förutbet försäkr premier	25 397	23 631
Förutbet kabel-TV	5 794	5 711
Förutbet bredband	21 659	21 507
Upplupna intäkter	49 099	0
<b>Summa</b>	<b>113 299</b>	<b>59 096</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2030-03-01	3,31 %	2 887 500	2 957 500
Handelsbanken	2026-03-03	3,05 %	1 018 350	1 046 250
Handelsbanken	2028-03-30	3,46 %	1 068 000	1 092 000
Handelsbanken	2025-09-30	1,04 %	-	410 000
Handelsbanken	2026-03-30	1,01 %	585 159	599 347
<b>Summa</b>			<b>5 559 009</b>	<b>6 105 097</b>
Varav kortfristig del			1 697 509	5 519 938

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 878 569 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	27 471	2 198
Uppl kostnad Fastskött entrepr	350	0
Uppl kostnad Städning entrepr	8 815	0
Uppl kostn el	16 182	17 426
Uppl kostnad Värme	54 458	53 262
Uppl kostn räntor	16 453	10 254
Uppl kostnad arvoden	88 200	85 950
Beräknade uppl. sociala avgifter	29 612	28 905
Förutbet hyror/avgifter	265 586	257 886
<b>Summa</b>	<b>507 127</b>	<b>455 881</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 827 400	8 827 400

## **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Avgifterna höjdes med 2% från 2026-01-01.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-15.

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

Uppsala

---

Patrick Thorén  
Ordförande

---

Johan Eriksson  
Styrelseledamot

---

Shnah Ghalandari  
Styrelseledamot

---

Tarik Delibasic  
Styrelseledamot

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

---

Folkesson Råd & Revision AB  
Julia Adeback  
Auktoriserad revisor



# Verification appendix

Finalized at: 2026-05-18 12:59:54 CEST

**RESLY**

**Title:** 2025 Årsredovisning Brf KJ-hus nr 1.pdf

**Initiated By:** julia.adeback@folkessonab.se (julia.adeback@folkessonab.se) via FOLKESSON 5568895246

## Signees:

- Patrick Peter Thorén signed at 2026-05-15 15:10:19 CEST with Swedish BankID (19740630-XXXX)
- Per Johan Eriksson signed at 2026-05-15 13:37:52 CEST with Swedish BankID (19670318-XXXX)
- Shnah Ghalandari signed at 2026-05-17 09:14:58 CEST with Swedish BankID (19840322-XXXX)
- Tarik Delibasic signed at 2026-05-15 13:26:19 CEST with Swedish BankID (19940106-XXXX)
- Julia Carina Marlene Adebäck signed at 2026-05-18 12:59:54 CEST with Swedish BankID (19911226-XXXX)

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

ID: 6a06fe03fd61925ebd227728 Digest: iOjedllePBNUlpaNO4Co8D15W7F5KkwP9eyGSIGhYGQ=

Signed document (iOjedl)

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf KJ-hus nr 1

Org.nr. 717600-8451

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf KJ-hus nr 1 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 Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 upphöra med verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. 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 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 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 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf KJ-hus nr 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 betryggande sätt.

### ***Revisorers 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, eller
- 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 revisionsred 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 revisionsred 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 räkenskaper. 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.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Folkesson Råd & Revision AB

Julia Adebäck  
Auktoriserad revisor



# Verification appendix

Finalized at: 2026-05-18 12:59:54 CEST

**RESLY**

**Title:** 2025 Revisionsberättelser Brf KJ-hus 1.pdf

**Initiated By:** julia.adeback@folkessonab.se (julia.adeback@folkessonab.se) via FOLKESSON 5568895246

**Signees:**

- Julia Carina Marlene Adebäck signed at 2026-05-18 12:59:54 CEST with Swedish BankID (19911226-XXXX)

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

ID: 6a06fe03fd61925ebd22772a Digest: Bs0CSg20fVf/nC0YYU7/lZ3iUaCfq0fvcmevv2RW8K0=

Signed document (Bs0CSg)