

2025 ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen
Salabacke, Uppsala





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Salabacke, Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 769607-5774 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Salabacke 1:48	2003-01-01	2003
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 871
38	garageplatser	492
2	garageplatser för MC	0
35	p-platser, varav 2 avsedda för föreningens gäster (s.k. gästparkering)	0
Totalt 147 objekt		6 363

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 2 rok, 19 st 3 rok, 27 st 4 rok, 9 st 5 rok.

Av föreningens garageplatser är sex av platserna försedda med laddstation för elbil. Av p-platserna är sex av platserna försedda med laddstation för elbil.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars-Erik Pettersson	Ordförande
Håkan Andersson	Ledamot
Bertil Ellvén	Ledamot
Eva Rengren	Ledamot
Jeanette Zetterlind	Ledamot
Gunilla Lassbo	Suppleant
Peter Marinko	Suppleant
Anita Wikström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Håkan Andersson och Eva Rengren, samt suppleanterna Gunilla Lassbo och Anita Wikström.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten, inklusive konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Lars-Erik Pettersson, Håkan Andersson, Bertil Ellvén, Eva Rengren och Jeanette Zetterlind.

Revisor har varit Cornelia Gustafsson med Lizette Söderdahl som revisorssuppleant, båda från BoRevision i Sverige AB, valda vid föreningsstämman.

Valberedning har varit Jan-Erik Seestrand (sammankallande), Roger Kjetselberg samt Ronja Svahn, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 088 340 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 600 527 kr.

Årsavgifterna höjdes med 5 % fr.o.m. 2025-01-01.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 5 582 256 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 203 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 185 178 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste uppdateringen av föreningens underhållsplan utfördes 2025-09-26.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2025***Reparationen och underhåll***

- Brandsyn och kontroll av nödutrymningsskyltar, rökluckor och brandsläckare har gjorts.
- Byte av systemet för fjärröppning av garageportarna.
- ”Vippskyltar” har monterats i brevlådorna, så att för stora paket inte kan läggas in.
- Sopkärls- och soprumsrengöring har gjorts.
- Lekplatsen har besiktigats.
- En tvättmaskin byttes efter att ha hållit i 22,5 år.
- Målning av gavlar, takfot och dörrar på gårdshuset.
- Årlig service har gjorts på hissar och garageportar.
- Årlig utdelning av ventilationsfilter har gjorts.

Övrigt

- Adventsglögge vid Träffpunkten anordnades för ca 25 personer 25-12-06.
- Onsdagsfikat vid Träffpunkten har fortsatt under året.
- Föreningens parkeringspolicy har uppdaterats.

Sedan föreningen startade 2003 har följande större åtgärder genomförts:

- Läckagelarm för diskbänk och diskmaskin installerades i alla lägenheter 2007.
- Sandlåda, lekhus och lekredskap köptes till gården 2007.
- Byte av garageportar 2016.
- Gårdshusets tak gjordes rent 2020.
- Installation av 6 laddstolpar för elbilar på parkeringen samt 6 laddstolpar i garagen 2020 - 2021.
- Installation av ledlampor i trapphus, garage, källargångar och gårdshus 2021 - 2022.
- Installation av vattenreningssystem utan kemikalier för tappvatten och värmeledningar 2022.
- Skydd mot fågelbon vid takfoten monterades 2022.
- Hjärtstartare inköptes 2022 och placerades på gårdshuset där den är tillgänglig för allmänheten.
- Husets takfot målades om 2023.
- Byte av bredbandsleverantör 2023, vilket gjorde att routrar och fiberkonverterare i lägenheterna byttes ut.
- Byte av porttelefon- och inpasseringssystem 2024.
- Underhållsplan antogs 2024.
- Ventilationsrengöring görs vart 3:e år, senast 2024.
- Spolning av avloppsstammar görs vart 3:e år, senast 2024.
- Byte av systemet för fjärröppning av garageportarna 2025.
- Årlig utdelning av ventilationsfilter.
- Regelbunden beskärning av föreningens träd.
- Föreningens krediter har amorterats från ca 54 Mkr 2003 till ca 28 Mkr 2025.

Föreningen planerar följande åtgärd under de närmaste fem åren:

Uppgradering av en eller flera hissar.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 100 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 101.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	121	117	148	219	229
Skuldsättning, kr/kvm	4 393	4 471	4 555	4 639	4 750
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 761	4 846	4 937	5 027	5 197
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	254	239	170	165	172
Årsavgifter, kr/kvm	786	743	716	678	678
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	91	91	90
Totala intäkter, kr/kvm	802	758	727	734	738
Nettoomsättning, tkr	5 094	4 817	4 624	4 665	4 699
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 088	-895	-980	-531	117
Soliditet, %	72	72	72	72	72

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror på en generell ökning av rörelsekostnaderna. Bland annat har priserna för el, värme och vatten höjts under året. Därtill har avskrivningarna ökat till följd av föreningens övergång till redovisning enligt K3 under året.

Föreningens kassaflöde är positivt med 10 479 kr och de likvida medlen uppgår vid årets slut till 2 350 669 kr. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	53 246 626	0	0	53 246 626
Upplåtelseavgifter, kr	15 208 374	0	0	15 208 374
Underhållsfond, kr	3 899 623	0	1 682 633	5 582 256
S:a bundet eget kapital, kr	72 354 623	0	1 682 633	74 037 256
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 266 147	-894 647	-1 682 633	1 688 867
Årets resultat, kr	-894 647	894 647	-1 088 340	-1 088 340
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 371 500	0	-2 770 973	600 527
S:a eget kapital, kr	75 726 123	0	-1 088 340	74 637 783

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 001 000 kr samt ianspråktagande skett med 336 189 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut. Under året har det noterats att det enligt föreningens stadgar är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden. Det görs då innan stämman, så under 2025 har ytterligare en reservation och ett ianspråktagande av underhållsfonden gjorts. Styrelsen har beslutat att reservera 203 000 kr och ianspråksta 185 178 kr av underhållsfonden för 2025.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 371 500
Årets resultat, kr	-1 088 340
Reservation till underhållsfond, kr	-2 204 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	521 367
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	600 527

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	600 527
------------------------------------	----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 093 714	4 816 909
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 714	6 169
Summa Rörelseintäkter		5 104 427	4 823 078
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 476 855	-3 525 711
Övriga externa kostnader	Not 5	-173 669	-66 310
Personalkostnader	Not 6	-239 580	-208 775
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 673 642	-1 304 188
Summa Rörelsekostnader		-5 563 746	-5 104 983
Rörelseresultat		-459 319	-281 905
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	25 038	33 769
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-654 059	-646 510
Summa Finansiella poster		-629 021	-612 741
Resultat efter finansiella poster		-1 088 340	-894 647
Resultat före skatt		-1 088 340	-894 647
Årets resultat		-1 088 340	-894 647

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	101 225 976	102 885 006
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	81 593	96 205
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		101 307 569	102 981 211
Summa Anläggningstillgångar		101 307 569	102 981 211

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 363	-183
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 291 804	1 301 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	100 325	112 855
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 393 492	1 414 065
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	1 073 147	1 048 676
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 073 147	1 048 676
Summa Omsättningstillgångar		2 466 639	2 462 741
Summa Tillgångar		103 774 208	105 443 953

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	68 455 000	68 455 000
Fond för yttre underhåll	5 582 256	3 899 623
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	74 037 256	72 354 623
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 688 867	4 266 147
Årets resultat	-1 088 340	-894 647
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	600 527	3 371 500
Summa Eget kapital	74 637 783	75 726 123

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1519 047 500	8 508 750
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	19 047 500	8 508 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	8 906 750	19 941 250
Leverantörsskulder	279 729	448 117
Skatteskulder	15 455	13 387
Övriga kortfristiga skulder	Not 16111 581	55 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17775 410	751 090
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	10 088 924	21 209 080
Summa Skulder	29 136 424	29 717 830
Summa Eget kapital och skulder	103 774 208	105 443 953

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-459 319	-281 905
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 673 642	1 304 188
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 673 642	1 304 188
Erhållen ränta	25 038	33 769
Erlagd ränta	-640 121	-648 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	599 240	407 490
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	6 583	1 162
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-99 594	399 977
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-93 011	401 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten	506 229	808 629
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-495 750	-533 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-495 750	-533 000
Årets kassaflöde	10 479	275 629
Likvida medel vid årets början	2 340 189	2 064 560
Likvida medel vid årets slut	2 350 669	2 340 189



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Brf Salabacke, Uppsala är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2017 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid laddstolpar: 10 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	267 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	4 390 488	4 181 556
	Intäkter IMD-el bostäder	223 617	181 733
	Hyror garage och parkeringsplatser	445 648	434 173
	Intäkter el garage och p-platser	16 892	0
	Övriga primära intäkter	25 574	24 382
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 102 219	4 821 844
	Hysesbortfall	-8 505	-4 935
	<i>Summa</i>	-8 505	-4 935
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 093 714	4 816 909

* I årsavgiften ingår värme och vatten. Därutöver har föreningen individuell elmätning (IMD).

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	10 714	6 169
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	10 714	6 169

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-540 273	-619 530
	Snö och halk-bekämpning	-37 856	-51 797
	Reparationer	-465 477	-325 783
	Planerat underhåll	-185 178	-336 189
	El	-504 420	-476 859
	Uppvärmning	-815 711	-775 189
	Vatten	-294 878	-269 330
	Sophämtning	-88 605	-140 917
	Fastighetsförsäkring	-77 279	-81 898
	Kabel-TV och bredband	-308 718	-296 639
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-155 398	-151 580
	Övriga driftkostnader	-3 063	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 476 855	-3 525 711

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 500
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-180	-1 579
	Administrationskostnader	-1 621	-1 946
	Extern revision	-17 500	-17 000
	Konsultkostnader	-7 700	-7 675
	Medlemsavgifter	-6 860	-6 860
	Föreningsverksamhet	-10 321	-14 474
	Övriga förvaltningskostnader*	-129 486	-15 276
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-173 669	-66 310

* 104 942 kr avser för lite upplupna arvoden f.g. år.

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-118 000	-115 000
	Övriga arvoden	-85 000	-60 000
	Sociala avgifter	-36 580	-33 775
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-239 580	-208 775

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader*	-1 659 030	-1 289 576
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-14 612	-14 612
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 673 642	-1 304 188

* Avskrivningarna har ökat i och med föreningens övergång till redovisning enligt K3 under året.

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	444	756
Ränteintäkter Swedbank	24 471	32 785
Ränta skattekonto	124	228
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	25 038	33 769

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-653 384	-645 790
Övriga finansiella kostnader	-675	-720
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-654 059	-646 510

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	95 673 225	95 673 225
	Ingående anskaffningsvärde mark	26 800 000	26 800 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	122 473 225	122 473 225
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 588 219	-18 298 643
	Årets avskrivningar	-1 659 030	-1 289 576
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-21 247 249	-19 588 219
	<i>Utgående redovisat värde</i>	101 225 976	102 885 006
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	93 000 000	96 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 124 000	2 301 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	29 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 003 000	1 121 000
	<i>Summa</i>	125 127 000	131 422 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	54 025 000	54 025 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	54 025 000	54 025 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	146 116	146 116
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	146 116	146 116
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-49 911	-35 299
	Årets avskrivningar	-14 612	-14 612
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-64 523	-49 911
	<i>Utgående redovisat värde</i>	81 593	96 205

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 277 522	1 291 513
Övriga fordringar		14 282	9 880
<i>Summa Övriga fordringar</i>		1 291 804	1 301 393

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
Förutbetald försäkring		19 414	19 036
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 910	93 819
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		100 325	112 855

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

<i>Kassa och bank</i>			
Swedbank		1 073 147	1 048 676
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 073 147	1 048 676

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,67%	2027-04-23	5 247 750	149 000
Swedbank	2,67%	2028-09-25	5 747 750	149 000
Swedbank	0,97%	2026-06-17	8 508 750	135 000
Swedbank	3,04%	2027-03-25	8 450 000	100 000
			27 954 250	533 000

Långfristig del	19 047 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	398 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 508 750
Kortfristig del	8 906 750
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	533 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 132 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,26%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	33 230	30 230
	Momsskuld/fordran	0	-4 075
	Källskatt	63 351	15 591
	Övriga kortfristiga skulder	15 000	13 490
	<i>Summa Övriga skulder</i>	111 581	55 236
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	410 997	405 272
	Upplupna räntekostnader	82 392	68 454
	Övriga upplupna kostnader	282 021	277 364
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	775 410	751 090

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen: Uppsala, 2026-03-03.
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala, datum enligt digital signering.

Lars-Erik Pettersson
Håkan Andersson
Bertil Ellvén
Eva Rengren
Jeanette Zetterlind

Min revisionberättelse har signerats enligt digital signering.

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Salabacke, Uppsala, org.nr. 769607-5774

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Salabacke, Uppsala för räkenskapsåret 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 Standards on Auditing (ISA) 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Salabacke, Uppsala för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed 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

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Salabacke, Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scribe.

Lars Pettersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 14:13:01



Håkan Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 12:48:33



Bertil Ellvén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 12:37:22



Eva Rengren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 17:01:09



Jeanette Zetterlind

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 19:02:36



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 12:56:04



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Salabacke, Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scribe.

Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 12:54:04



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbeholdningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.