

Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Kantstenen

716422-2510



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kantstenen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-11 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berthåga 23:1 och Berthåga 24:1	1988	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa via Leif Bolander & Co AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1989.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Berthåga 23:1 och Berthåga 24:1.

På fastigheten finns 10 st bostadshus innehållande 76 lägenheter med en total bostadsyta om 6252,4 kvm.

Dessutom finns 2 st tvättstugor, 2 st lekplatser, 1 st kvarterslokal, 26 st garage, 52 st p-platser samt 28 st förråd.

Lägenhetsfördelning;

5 st 1,5 rum och kök

21 st 2 rum och kök

14 st 2,5 rum och kök

10 st 3 rum och kök

26 st 3,5 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Janne Koponen	Ordförande
Desirée Fernerud	Vice ordförande
Torleif Näslund	Kassör
Linda Visén	Sekreterare

Inia Fuentes	Styrelseledamot
Jessica Ståhlberg	Suppleant
Tommy Forsberg	Suppleant

Valberedning

Ing-Britt Albrektsson, Theresa Fridell och Magnus Bern.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen av minst två ledamöter i förening.

Revisorer

Eva Andersson Dverstorp	Revisor	Folkesson Råd & Revision AB
Katarina Boiwe	Revisorssuppleant	Folkesson Råd & Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Utförda historiska underhåll

- 2024-2025** ● Nocktätning samtliga tak, djuprengöring golv i trapphus, ny bokningstavla i tvättstuga och inspektion-reparation avluftningsrör på vindar.
- 2022-2023** ● Renovering tvättstugan
- 2021-2022** ● Installation av en ny släntrutchkana i lekparken och byte gungor i lekparken.
- 2021** ● Stamspolning avlopp (alla lägenheter , tvättstugan, föreningslokalen) - spolning hela rörstammen i området och filmning stickprov
- 2020-2021** ● Byte utebelysning gångväg och entréer, fönstermålning utvändigt, byte fönsterbläck och tätningsslister. Byte brandvarnare i alla trapphus
- 2017-2019** ● Renovering tak
- 2016-2017** ● Renovering och målning av garagelängor, cykelförråd och servicehus samt ny armatur i garage och stolpar
- 2015-2016** ● Byte garageportar
- 2014** ● Byte ventilationsaggregat i samtliga lägenheter
- 2013-2014** ● Byte värmeväxlare, injustering värmesystem, byte radiatortermostater
- 2013** ● Låsbyte
Uppgradering av värmesystem i undercentral

2013	●	Installation av fiber i fastigheten och utdragning av kopparnät till lägenheterna
2008-2009	●	Lekplatsrenovering
2005	●	Fönstermålning

Planerade underhåll

2025-2026	●	Modernisering av hissar, målning entrédörrar samt vissa åtgärder enligt underhållsplan.
-----------	---	---

Avtal med leverantörer

Basutbud TV	Tele2/Comhem
Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning, elektronisk fakturahantering och ekonomiportal	Simpleko
El	Vattenfall
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa (Bolander & CO AB försäkringsförmedlare)
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice
Fibernät	Telia
Fjärrvärme	Vattenfall
Förvaltartjänst	HSB
Hisservice	Uppsala Lyftservice AB
Nyckelhantering	AB Byggbeslag Lås & Säkerhet
Städning	Ren Jämt i Uppsala AB
Vatten, avlopp, hushållsavfall, tidningar, glashantering	Uppsala Vatten

Övrig verksamhetsinformation

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019-06-28.

Radonmätning utförd och godkänd 2020-04-06.

OVK besiktning har skett våren 2025 och godkänts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har en ny underhållsplan köpts in från HSB som ersatt den tidigare planen. Den visar kommande underhåll upp till 50 år framåt, uppdateras årligen. Beroende på kostnader för underhåll och investeringar kommer avgifter att justeras framöver.

Omläggning av redovisningsprincip till K3 från K2, vilket kommer bli obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar. Det innebär fastigheten delas upp i komponenter beroende på nyttjandeperiod och att avskrivningar görs utifrån det. Större underhåll kommer framöver att tas upp som en tillgångspost i balansräkningen i stället för att direkt belasta resultatet.

Ekonomi

Ingen omsättning på föreningens lån under verksamhetsåret. Ett av lånen ändrades dock i april 2024 vilket gav en ränteändring från 2,50% till 3,65%.

Nästa låneomsättning och omförhandling av ränta sker i april 2026, det lånet löper för närvarande med en ränta på 4,01%. Föreningen har totalt 3 lån. Se not 16.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Föreningen har under räkenskapsåret skrivit upp värdet på marken. Se not 12.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 103 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 104 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
NYCKELTAL					
Nettoomsättning	6 108 958	5 762 980	5 504 384	5 514 682	5 642 873
Resultat efter fin. poster	-526 333	152 031	-771 226	591 116	-348 547
Soliditet (%)	50	22	21	22	21
Yttre fond	4 068 412	3 971 842	4 736 503	4 426 276	2 859 920
Taxeringsvärde	104 297 000	103 409 000	103 409 000	103 409 000	70 523 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	931	875	834	833	856
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,6	94,1	94,6	94,1	95,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 883	6 004	6 124	6 244	6 364
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 883	6 004	6 124	6 244	6 364
Sparande / kvm totalyta, kr	183	161	154	213	279
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	22	30	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	142	128	113	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	61	51	42	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	224	202	185	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,78	3,47	2,99	1,97	1,89
Räntekänslighet (%)	6,32	6,86	7,35	7,50	15,30

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.

Upplysning vid förlust

Verksamhetsårets förlust beror främst på ökade kostnader för underhåll, drift och räntor. För underhållskostnaderna föreslås att ta den yttre fonden i anspråk med 774 674 kr. Omläggningen från K2 till K3 har inneburit ökade avskrivningar med 251 892 kr.

Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-06-30
Insatser	3 027 000	-	-	3 027 000
Fond, yttre underhåll	3 971 842	-	96 570	4 068 412
Uppskrivningsfond	0	28 116 000	-	28 116 000
Balanserat resultat	3 790 860	152 031	-96 570	3 846 321
Årets resultat	152 031	-152 031	-526 333	-526 333
Eget kapital	10 941 733	28 116 000	-526 333	38 531 400

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 846 321
Årets resultat	-526 333
Totalt	3 319 988

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	312 891
Att från yttre fond i anspråk ta	-774 674
Balanseras i ny räkning	3 781 771
	3 319 988

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 108 958	5 762 980
Övriga rörelseintäkter	3	43 895	53 836
Summa rörelseintäkter		6 152 853	5 816 816
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 053 686	-3 442 664
Övriga externa kostnader	9	-263 189	-183 673
Personalkostnader	10	-104 376	-102 372
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-892 836	-640 944
Summa rörelsekostnader		-5 314 088	-4 369 653
RÖRELSERESULTAT		838 765	1 447 163
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		39 181	18 859
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 404 279	-1 313 991
Summa finansiella poster		-1 365 098	-1 295 132
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-526 333	152 031
ÅRETS RESULTAT		-526 333	152 031

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	72 630 120	45 406 956
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		72 630 120	45 406 956
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		72 633 620	45 410 456
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		90 828	57 018
Övriga fordringar	14	4 428	4 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	157 149	144 169
Summa kortfristiga fordringar		252 405	205 552
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 817 699	4 176 866
Summa kassa och bank		3 817 699	4 176 866
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 070 104	4 382 418
SUMMA TILLGÅNGAR		76 703 723	49 792 874

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 027 000	3 027 000
Uppskrivningsfond		28 116 000	0
Fond för yttre underhåll		4 068 412	3 971 842
Summa bundet eget kapital		35 211 412	6 998 842
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 846 321	3 790 860
Årets resultat		-526 333	152 031
Summa fritt eget kapital		3 319 988	3 942 891
SUMMA EGET KAPITAL		38 531 400	10 941 733
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	20 782 898	36 788 178
Summa långfristiga skulder		20 782 898	36 788 178
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	15 996 452	750 376
Leverantörsskulder		265 408	196 048
Skatteskulder		15 651	12 823
Övriga kortfristiga skulder		375 558	440 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	736 356	663 144
Summa kortfristiga skulder		17 389 425	2 062 962
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 703 723	49 792 874

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	838 765	1 447 163
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	892 836	640 944
	1 731 601	2 088 107
Erhållen ränta	32 511	18 859
Erlagd ränta	-1 427 977	-1 386 382
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	336 135	720 584
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 183	-9 270
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	104 085	92 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten	400 037	803 776
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-759 204	-750 376
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-759 204	-750 376
ÅRETS KASSAFLÖDE	-359 167	53 400
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 176 866	4 123 466
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 817 699	4 176 866

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kantstenen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Detta är första året som föreningen redovisar i K3-regelverket. Med stöd av lätttnadsregeln i Årsredovisningslagen 3Kap5§ räknas inte jämförelsetalen om.

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	0,97 - 8,22 %
---------	---------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Föreningen har ett taxerat underskott på 22 599 544 kronor.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	5 819 418	5 472 774
Hysesintäkter, p-platser	245 800	246 600
Övriga intäkter	43 740	43 606
Summa	6 108 958	5 762 980

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Vidarefakturering	33 557	0
Erhållna skadestånd	10 338	20 125
Elstöd	0	33 711
Summa	43 895	53 836

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Vidarefakturering extern	33 557	26 596
Fastighetsskötsel	746 231	916 361
Städning	112 096	109 839
Besiktning och service	26 715	38 364
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	33 078	20 488
Bevakning	2 409	2 317
Yttre skötsel	8 611	27 590
Summa	962 697	1 141 555

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	243 615	188 969
Reparation försäkringsskada	30 478	16 947
Summa	274 093	205 916

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Planerat underhåll	774 674	213 657
Summa	774 674	213 657

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	129 925	137 185
Uppvärmning	885 957	801 507
Vatten	383 755	321 819
Sophämtning	172 393	182 746
Summa	1 572 030	1 443 257

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	127 391	119 272
Självrisker	58 800	44 561
Kabel-TV	132 270	128 796
Bredband	7 738	7 680
Fastighetsskatt	143 994	137 970
Summa	470 193	438 279

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	6 570	2 880
Juridiska kostnader	5 625	0
Revisionsarvoden	28 250	35 875
Övriga förvaltningskostnader	55 344	39 946
Ekonomisk förvaltning	99 212	95 518
Bankkostnader	6 939	5 961
Övriga externa tjänster	61 250	3 494
Summa	263 189	183 673

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	80 000	80 000
Sociala avgifter	24 376	22 372
Summa	104 376	102 372

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 404 279	1 313 991
Summa	1 404 279	1 313 991

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

Ackumulerat anskaffningsvärde

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående	59 306 420	59 306 420
Uppskrivning mark	28 116 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	87 422 420	59 306 420

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-13 899 464	-13 258 520
Årets avskrivning	-892 836	-640 944
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 792 300	-13 899 464

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>31 612 000</i>	<i>3 496 000</i>
--	-------------------	------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	72 685 000	68 725 000
Taxeringsvärde mark	31 612 000	34 684 000
Summa	104 297 000	103 409 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-06-30	2024-06-30
Andra långfristiga fordringar	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	4 428	4 365
Summa	4 428	4 365

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 727	6 764
Försäkringspremier	76 010	73 096
Kabel-TV	33 148	32 987
Vatten	34 297	30 042
Bredband	1 297	1 280
Inkomsträntor	6 670	0
Summa	157 149	144 169

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-06-30	SKULD 2025-06-30	SKULD 2024-06-30
Stadshypotek AB	2026-04-30	4,01 %	15 408 452	15 579 656
Stadshypotek AB	2027-06-01	3,58 %	14 361 664	14 769 664
Stadshypotek AB	2029-04-30	3,65 %	7 009 234	7 189 234
Summa			36 779 350	37 538 554
Varav kortfristig del			15 996 452	750 376

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 983 330 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

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	33 800
El	6 764	7 738
Uppvärmning	37 811	0
Utgiftsräntor	72 099	95 797
Löner	59 000	0
Sociala avgifter	18 538	0
Förutbetalda avgifter/hyror	515 144	500 809
Beräknat revisionsarvode	27 000	25 000
Summa	736 356	663 144

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	55 553 000	55 553 000

Underskrifter

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

Uppsala kommun

Desirée Fernerud
Vice ordförande

Inia Fuentes
Styrelseledamot

Janne Koponen
Ordförande

Linda Visén
Sekreterare

Torleif Näslund
Kassör

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

Folkesson Råd & Revision AB
Eva Andersson Dverstorp
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.09.2025 13:46

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 19.09.2025 09:23

DOCUMENT ID:

ryZ7JrKcjgg

ENVELOPE ID:

rkmkHt5ixl-ryZ7JrKcjgg

DOCUMENT NAME:

Brf Kantstenen, 716422-2510 - Årsredovisning 2025.pdf
18 pages

SHA-512:

17444bd20c02791a213c29f70c733d98cee7568193042
11114b872bc7bae612bad696ea7ebe70b6e386abcb5c6
417c5cf22d0d372653966362a06a26be4fa8ad

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LINDA VISÉN linda.visen@gmail.com	 Signed Authenticated	19.09.2025 09:56 19.09.2025 09:52	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.34.61
2. Mårten Torleif Näslund torleif.naslund@tomra.com	 Signed Authenticated	19.09.2025 10:54 19.09.2025 10:43	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.9.144
3. DESIRÉE FERNERUD desiree_fernerud@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.09.2025 21:39 19.09.2025 11:03	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.66
4. JANNE KOPONEN janne.koponen62@gmail.com	 Signed Authenticated	21.09.2025 11:52 21.09.2025 11:51	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.70.253
5. INIA FUENTES GONZALEZ inifu@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.09.2025 18:04 21.09.2025 18:03	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.199.214
6. Eva Maria Andersson Dverstorp eva.dverstorp@folkessonab.se	 Signed Authenticated	25.09.2025 13:46 25.09.2025 13:43	eID Low	Swedish BankID IP: 94.140.36.138

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kantstenen

Org.nr. 716422-2510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kantstenen för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30.

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 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kantstenen för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Eva Andersson Dverstorp
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.09.2025 13:42

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 19.09.2025 09:23

DOCUMENT ID:

HJ7Q1BKqoxl

ENVELOPE ID:

rkxmJSF9seg-HJ7Q1BKqoxl

DOCUMENT NAME:

Kantstenen Revisionsberättelse.pdf

4 pages

SHA-512:

00a181a80644dbeeaff26b73b85b5f02de5d42a47802eb
319d7f132976df431f0c493584cd4c3b22cf48c77d88892
0def0fdbf822cac67bea6e076cea457b6e9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Maria Andersson Dverstorp	Signed	25.09.2025 13:42	eID	Swedish BankID
eva.dverstorp@folkessonab.se	Authenticated	25.09.2025 13:42	Low	IP: 94.140.36.138

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed