Årsredovisning 2025 - 2026
Brf Kantstenen

716422-2510



SJayknQizl-S1ZpJy3Qozg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kantstenen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

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. 6
Flerårsöversikt ..... s. 6
Upplysning vid förlust ..... s. 7
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 18**

SJayknQizl-S1ZpJy3Qozg

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.

SJayknQizl-S1ZpJy3Qozg

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 fastigheterna nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag: Trygg Hansa via försäkringsförmedlare Leif Bolander & Co AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1989.

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

SJayknQizl-S1ZpJy3Qozg

Styrelsens sammansättning

Lawen Ahmedi	Ordförande
Desirée Fernerud	Vice ordförande
Linda Visén	Kassör
Jessica Stålberg	Sekreterare
Inia Del Carmen, Fuentes Gonzalez	Styrelseledamot
Idil Omar	Suppleant
Tommy Forsberg	Suppleant

Valberedning

Janne Koponen, Theresa Fridell och Magnus Bern

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen av minst två ledamöter i förening

Revisorer

Ebba Simonsson	Auktoriserad revisor	Folkesson Råd & Revision AB
Eva Andersson Dverstorp	Revisorssuppleant	Folkesson Råd & Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-10-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

SJayknQizl-S1ZpJy3Qozg

Utförda historiska underhåll

2005	Fönstermålning
2008-2009	Lekplatsrenovering
2013	Låsbyte Uppgradering av värmesystem i undercentral Installation av fiber i fastigheten och utdragning av kopparnät till lägenheterna
2013-2014	Byte värmeväxlare, injustering värmesystem, byte radiatortermostater
2014	Byte ventilationsaggregat i samtliga lägenheter
2015-2016	Byte garageportar
2016-2017	Renovering och målning av garagelängor, cykelförråd och servicehus samt ny armatur i garage och stolpar
2017-2019	Renovering tak
2020-2021	Byte utebelysning gångväg och entréer, fönstermålning utvändigt, byte fönsterbläck och tätningslister. Byte brandvarnare i alla trapphus
2021	Stamspolning avlopp (alla lägenheter , tvättstugan, föreningslokalen) - spolning hela rörstammen i området och filmning stickprov
2021-2022	Installation av en ny släntrutchkana i lekparken och byte gungor i lekparken.
2022-2023	Renovering tvättstugan
2024-2025	Nocktätning samtliga tak, djuprengöring golv i trapphus, ny bokningstavla i tvättstuga och inspektion-reparation avluftningsrör på vindar.
2025-2026	Modernisering samtliga hissar (4 st), oljning träfotsreglar

Planerade underhåll

2026-2027	Målning entrédörrar, åtgärd vindskivor (tvättstuga och föreningslokal), stamspolning avlopp (lghter, tvättstuga, föreningslokal)

SJayknQizl-S1ZpJy3Qozg

Avtal med leverantörer

Basutbud TV	Tele2/Comhem
Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning, elektronisk fakturahantering och ekonomiportal	Simpleko
El och elnät	Vattenfall
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa (Bolander & CO AB försäkringsförmedlare)
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice
Fibernät	Telia
Fjärrvärme	Vattenfall
Förvaltartjänst	HSB
Hisservice (fr o m 2026-01-01)	Aros Hiss AB
Hisservice (t o m 2025-12-31)	Uppsala Lyftservice AB
Nyckelhantering	AB Byggbeslag Lås & Säkerhet
Städning	Ren Jämt i Uppsala AB
Vatten, avlopp, hushållsavfall, tidningar, glashantering	Uppsala Vatten och Avfall

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

Ekonomi

Omsättning av ett av föreningens lån har skett i april 2026. Ett av lånen delades då upp i två delar med löptid på 2 år /ränta 3,17% och 4 år/ 3,37%. Tidigare räntesats för lånet var 4,01%.

Nästa låneomsättning och omförhandling av ränta sker 2027-06-01, det lånet löper för närvarande med en ränta på 3,65%. Föreningen har totalt 4 lån efter uppdelningen av ett befintligt lån i två delar.

Samtliga hissar (4 st) har moderniserats av Aros Hiss AB. Tre av hissarna är klara t o m juni, medan den fjärde hissen beräknas vara klar i mitten av juli. Del av arbetet har finansierats genom att föreningen valt att ha amorteringsfritt på föreningens banklån under året, samt nyttjat sparade medel. Amorteringar påbörjas igen kommande verksamhetsår.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2026-01-01 med 8%.

Förändringar i avtal

Aros Hiss AB har tagit över service av samtliga hissar från 2026-01-01 och även utfört arbetet med modernisering av samtliga hissar i föreningen.

Övriga uppgifter

Föreningen har sedan 2025 en ny underhållsplan upprättad av HSB, som ersatt tidigare plan. Den visar kommande underhåll upp till 50 år framåt, uppdateras årligen. Beroende på kostnader för underhåll och investeringar kommer avgifter att justeras framöver.

Föreningen använder redovisningsprincip K3 sedan föregående verksamhetsår, vilket är obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar. Det innebär att fastigheten delas upp i komponenter beroende på nyttjandeperiod och att avskrivningar görs utifrån det. Större underhåll tas därmed upp som en tillgångspost i balansräkningen istället för att direkt belasta resultatet.

SJayknQizl-S1ZpJy3Qozg

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025 - 2026	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023
Nettoomsättning	6 417 061	6 108 958	5 762 980	5 504 384
Resultat efter fin. poster	-231 345	-526 333	152 031	-771 226
Soliditet (%)	50	50	22	21
Yttre fond	3 606 629	4 068 412	3 971 842	4 736 503
Taxeringsvärde	104 297 000	104 297 000	103 409 000	103 409 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	982	931	875	834
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,0	94,6	94,1	94,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 869	5 883	6 004	6 124
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 869	5 883	6 004	6 124
Sparande / kvm totalyta, kr	200	183	161	154
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	21	22	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	159	142	128	113
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	67	61	51	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	250	224	202	185
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,72	3,78	3,47	2,99
Räntekänslighet (%)	5,97	6,32	6,86	7,35

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 på ökade avskrivningar efter omläggning tidigare från K2 till K3. Även driftskostnader ökade under året. Årsavgifterna höjdes med 8% fr o m 260101 som ett led i arbetet att stärka föreningens ekonomi och möte framtida kostnadsökningar.

Generellt tänker styrelsen framåt att fortsätta höja avgifter årligen för att möta inflation etc samt amortera på lånen för att ha möjlighet att ev låna vid stora framtida investeringar. Löpande årligt underhåll och drift ska täckas av årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	2025-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2026-06-30
Insatser	3 027 000	-	-	3 027 000
Fond, yttre underhåll	4 068 412	-	-461 783	3 606 629
Uppskrivningsfond	28 116 000	-	-	28 116 000
Balanserat resultat	3 846 321	-526 333	461 783	3 781 771
Årets resultat	-526 333	526 333	-231 345	-231 345
Eget kapital	**38 531 400**	**0**	**-231 345**	**38 300 056**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	3 781 771
Årets resultat	-231 345
Totalt	**3 550 426**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	312 891
Att från yttre fond i anspråk ta	-564 364
Balanseras i ny räkning	3 801 899
	3 550 426

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2025 - 2026	2024 - 2025
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 417 060	6 108 958
Övriga rörelseintäkter	3	48 030	43 895
Summa rörelseintäkter		**6 465 090**	**6 152 853**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 114 128	-4 053 686
Övriga externa kostnader	9	-201 912	-263 189
Personalkostnader	10	-114 371	-104 376
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-920 309	-892 836
Summa rörelsekostnader		**-5 350 720**	**-5 314 088**
RÖRELSERESULTAT		**1 114 369**	**838 765**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 512	39 181
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 366 226	-1 404 279
Summa finansiella poster		**-1 345 714**	**-1 365 098**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-231 345**	**-526 333**
ÅRETS RESULTAT		**-231 345**	**-526 333**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2026-06-30	2025-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	73 174 701	72 630 120
Maskiner och inventarier		0	0
Pågående projekt	13	97 660	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**73 272 361**	**72 630 120**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 500**	**3 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**73 275 861**	**72 633 620**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 934	90 828
Övriga fordringar	15	23 090	4 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	128 636	157 149
Summa kortfristiga fordringar		**160 660**	**252 405**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 882 766	3 817 699
Summa kassa och bank		**3 882 766**	**3 817 699**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 043 426**	**4 070 104**
SUMMA TILLGÅNGAR		**77 319 287**	**76 703 723**

SJayknQizl-S1ZpJy3Qozg

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 027 000	3 027 000
Uppskrivningsfond		28 116 000	28 116 000
Fond för yttre underhåll		3 606 629	4 068 412
Summa bundet eget kapital		**34 749 629**	**35 211 412**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 781 771	3 846 321
Årets resultat		-231 345	-526 333
Summa fritt eget kapital		**3 550 426**	**3 319 988**
SUMMA EGET KAPITAL		**38 300 056**	**38 531 400**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	22 068 713	20 782 898
Summa långfristiga skulder		**22 068 713**	**20 782 898**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	14 622 836	15 996 452
Leverantörsskulder		1 076 175	265 032
Skatteskulder		11 843	15 651
Övriga kortfristiga skulder		379 763	375 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	859 902	736 356
Summa kortfristiga skulder		**16 950 519**	**17 389 425**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**77 319 287**	**76 703 723**

SJayknQizl-S1ZpJy3Qozg

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2025 - 2026	2024 - 2025
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 114 369**	**838 765**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	920 309	892 836
	2 034 678	**1 731 601**
Erhållen ränta	17 410	32 511
Erlagd ränta	-1 334 000	-1 427 977
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**718 088**	**336 135**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	94 847	-40 183
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	902 484	104 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 715 419**	**400 037**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 562 550	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 562 550**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-87 801	-759 204
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-87 801**	**-759 204**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**65 068**	**-359 167**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 817 699**	**4 176 866**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 882 766**	**3 817 699**

SJayknQizl-S1ZpJy3Qozg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,97 %
Stamledningar VA	3,13 %
Stamledningar Värme	2,26 %
El	2,79 %
Yttertak	3,13 %
Fasader	1,20 %
Fönster	3,85 %
Ventilation	5,17 %
Hissar	6,85 %
Balkonger	5,17 %
Styr & övervakning	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 1 784 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	2025 - 2026	2024 - 2025
Årsavgifter, bostäder	6 141 726	5 819 418
Hyresintäkter, p-platser och garage	240 600	245 800
Övriga intäkter	34 734	43 740
Summa	**6 417 060**	**6 108 958**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025 - 2026	2024 - 2025
Vidarefakturering	40 722	33 557
Erhållna skadestånd	0	10 338
Försäkringsersättning	7 308	0
Summa	**48 030**	**43 895**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025 - 2026	2024 - 2025
Vidarefakturering	40 722	33 557
Fastighetsskötsel	640 668	746 231
Städning	128 784	112 096
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	19 518	33 078
Besiktning och service	41 669	26 715
Bevakning	2 441	2 409
Trädgårdsarbete	83 763	8 611
Snöskottning	16 752	0
Summa	**974 316**	**962 697**

NOT 5, REPARATIONER	2025 - 2026	2024 - 2025
Reparation försäkringsskada	-6 055	30 478
Reparationer	421 989	243 615
Summa	**415 934**	**274 093**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025 - 2026	2024 - 2025
Planerat underhåll	564 364	774 674
Summa	**564 364**	**774 674**

SJayknQizl-S1ZpJy3Qozg

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Fastighetsel	154 540	129 925
Uppvärmning	991 375	885 957
Vatten	418 335	383 755
Sophämtning	173 688	172 393
Summa	**1 737 938**	**1 572 030**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Fastighetsförsäkringar	130 840	127 391
Självrisker	0	58 800
Kabel-tv/bredband	142 182	140 008
Fastighetsskatt	148 554	143 994
Summa	**421 576**	**470 193**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Förbrukningsmaterial	4 317	6 570
Övriga förvaltningskostnader	36 977	55 344
Juridiska kostnader	0	5 625
Revisionsarvoden	36 875	28 250
Ekonomisk förvaltning	101 940	99 212
Bankkostnader	5 807	6 939
Övriga externa tjänster	15 997	61 250
Summa	**201 912**	**263 189**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Styrelsearvoden	90 000	80 000
Sociala avgifter	24 371	24 376
Summa	**114 371**	**104 376**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 366 226	1 404 279
Summa	**1 366 226**	**1 404 279**

SJayknQizl-S1ZpJy3Qozg

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2026-06-30	2025-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	87 422 420	59 306 420
Uppskrivning mark	0	28 116 000
Aktivering hissar	1 464 890	0
Utrangering	-401 890	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	88 485 420	87 422 420
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 792 300	-13 899 464
Utrangering	401 890	0
Årets avskrivning	-920 309	-892 836
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 310 719	-14 792 300
Utgående restvärde enligt plan	73 174 701	72 630 120
I utgående restvärde ingår mark med	*31 612 000*	*31 612 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	72 685 000	72 685 000
Taxeringsvärde mark	31 612 000	31 612 000
Summa	**104 297 000**	**104 297 000**

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2026-06-30	2025-06-30
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	1 562 550	0
Omfört till Byggnad	-1 464 890	0
Summa pågående arbeten	**97 660**	**0**

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2026-06-30	2025-06-30
Andra långfristiga fordringar	3 500	3 500
Summa	**3 500**	**3 500**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2026-06-30	2025-06-30
Skattekonto	23 090	4 428
Summa	**23 090**	**4 428**

SJayknQizl-S1ZpJy3Qozg

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2026-06-30	2025-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 726	5 727
Försäkringspremier	76 765	76 010
Kabel-tv/bredband	36 373	34 445
Vatten	0	34 297
Inkomsträntor	9 772	6 670
Summa	**128 636**	**157 149**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2026-06-30	SKULD 2026-06-30	SKULD 2025-06-30
Stadshypotek AB	2026-04-30	4,01 %	0	15 408 452
Stadshypotek AB	2027-06-01	3,58 %	14 361 664	14 361 664
Stadshypotek AB	2029-04-30	3,65 %	6 964 234	7 009 234
Stadshypotek AB	2028-04-30	3,17 %	7 365 651	0
Stadshypotek AB	2030-04-30	3,37 %	8 000 000	0
Summa			**36 691 549**	**36 779 350**
Varav kortfristig del			14 622 836	15 996 452

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 345 689 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2026-06-30	2025-06-30
El	9 521	6 764
Uppvärmning	39 628	37 811
Utgiftsräntor	104 325	72 099
Löner	7 000	59 000
Sociala avgifter	2 198	18 538
Förutbetalda avgifter/hyror	553 727	515 144
Beräknat revisionsarvode	27 000	27 000
Summa	**743 399**	**736 356**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2026-06-30	2025-06-30
Fastighetsinteckning	55 553 000	55 553 000

SJayknQizl-S1ZpJy3Qozg

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I budget för 2026/2027 har styrelsen beslutat om en ökning med 5% av årsavgifterna från 2027-01-01 för att möte upp de ökade kostnaderna.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-10-06.

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

Uppsala kommun

Desirée Fernerud
Vice ordförande

Lawen Ahmedi
Ordförande

Jessica Stålberg
Sekreterare

Linda Visén
Kassör

Inia Del Carmen, Fuentes Gonzalez
Styrelseledamot

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

Folkesson Råd & Revision AB
Ebba Simonsson
Auktoriserad revisor

SJayknQizl-S1ZpJy3Qozg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
09.10.2026 13:49

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 07.10.2026 13:37

DOCUMENT ID:
S1ZpJy3Qozg

ENVELOPE ID:
SJayknQizl-S1ZpJy3Qozg

DOCUMENT NAME:
Brf Kantstenen, 716422-2510 - Årsredovisning 2026-06-30.pdf
20 pages

SHA-512:
8de1d45587d5c063f949765ae5b7221bd92cc22b913f89be8ca698ac14c06a27c612289d7161c2198c33e7539cc07d8c6d942aa9c4c0421b1efd0cb1aacd5df1

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. Jessica Maria Ingeborg Stålberg	**Signed**	**07.10.2026 13:48**	**eID**	**Swedish BankID**
jeglowek@hotmail.se	Authenticated	07.10.2026 13:38	Low	IP: 94.234.79.83
2. LINDA VISÉN	**Signed**	**07.10.2026 14:17**	**eID**	**Swedish BankID**
linda.visen@gmail.com	Authenticated	07.10.2026 14:16	Low	IP: 95.193.174.91
3. DESIRÉE FERNERUD	**Signed**	**07.10.2026 15:58**	**eID**	**Swedish BankID**
desiree_fernerud@hotmail.com	Authenticated	07.10.2026 14:04	Low	IP: 94.191.152.106
4. LAWEN AHMEDI	**Signed**	**08.10.2026 01:55**	**eID**	**Swedish BankID**
laweeen_@hotmail.com	Authenticated	07.10.2026 15:13	Low	IP: 83.252.64.24
5. INIA FUENTES GONZALEZ	**Signed**	**08.10.2026 13:25**	**eID**	**Swedish BankID**
inifu@hotmail.com	Authenticated	07.10.2026 19:22	Low	IP: 90.130.57.1
6. EBBA SIMONSSON	**Signed**	**09.10.2026 13:49**	**eID**	**Swedish BankID**
ebba.simonsson@folkessonab.se	Authenticated	08.10.2026 15:34	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

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

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kantstenen för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Kantstenens finansiella ställning per den 30 juni 2026 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

B1S3fULsMx-HJgHhGULsze

• 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 Kantstenen för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

• företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

• på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

B1S3fULsMx-HJgHhGULsze

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

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Folkesson Råd & Revision AB

Ebba Simonsson

Auktoriserad revisor

B1S3fULsMx-HJgHhGULsze

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
09.10.2026 13:46

SENT BY OWNER:
Susanne Andersson · 09.10.2026 13:40

DOCUMENT ID:
HJgHhGULsze

ENVELOPE ID:
B1S3fULsMx-HJgHhGULsze

DOCUMENT NAME:
RB_716422-2510.pdf
3 pages

SHA-512:
0c924e468e04b931cf77bae1e0dc875c7b313c380d3e07
50806e0a0ac9ace5aac8a0258e4cd4172d67152af8cb65
3b0239db14f35d10218da62cf04bead12655

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EBBA SIMONSSON	Signed	09.10.2026 13:46	eID	Swedish BankID
ebba.simonsson@folkessonab.se	Authenticated	09.10.2026 13:45	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