

Förvaltningsberättelse för

Bostadsrättsföreningen Sommarro nr 2

1 januari – 31 december 2025

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sommarro No 2, bildad 1946 är en äkta bostadsrättsförening, som innehar marken i fastigheten Eriksberg 10.4 med full äganderätt.

Under året har styrelsen haft 10 protokollförda sammanträden, varav ett per capsulam.

Vice värd har varit Lars Söderström. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Lena Ekström.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Ragnar Lundén hos Uppsala Fastighetstjänst AB. Trappstädning har utförts av Ren Jämt i Uppsala AB.

Efter föreningsstämma, genomförd med fysisk närvaro den 13 maj 2025 fick styrelsen följande sammansättning:

Gunvor Anderson, ordförande
Ulrika Persson Fischier, sekreterare
Bo Djerf, ledamot
Tomas Zicha, ledamot

Per Olov Qvist, ledamot
Magnus Andersson, suppleant
Stina Gunnarsson, suppleant

Under akademiträdgårdsmästare Tomas Zichas ledning har föreningens utomhusmiljö fortsatt att åtgärdas med bl.a. kompletterande planteringar vid behov. Fortsatta trädvårdsåtgärder har genomförts av arborister från Uppsala Fastighetstjänst AB, varvid bl.a. diverse grenar tagits ned för undvikande av olycksrisk. Tyvärr har dock många grenpartier ändå gått av och fallit ned i samband med höstens och vinterns kraftiga stormar efter en mycket blöt höstsäsong. Trädvårdsarbetet beräknas fortsätta under kommande år med vissa punktinsatser.



Åtgärder i syfte att om möjligt begränsa översvämningsproblematiken främst i källare i samband med skyfallsliknande regn har Vallgård Entreprenad AB fortsatt det föregående år påbörjade arbetet med omläggning av marken vid Lindsbergsgatan 12:s framsida. Vid Lindsbergsgatan 10 A har ett ristgaller monterats i och för bättre avrinning av ansamlat vatten, vilket kopplats till ett dräneringsrör ledande till brunnen, vid källarnedgången. Vid Lindsbergsgatan 14 har på liknande sätt ett ristgaller vid källartrappens mynning kopplats till ett avledande dräneringsrör, kopplat till dagvattenledningen. Begränsningsarbetet mot översvämningsproblematiken planeras fortsätta nästa år vid föreningens sophus och gavel till Norbyvägen 75.

Återkommande spolning av utvändiga dagvattenbrunnar har skett i syfte att minimera inträngande vatten och fuktskador i samband med skyfallsliknande regn. Arbetet med utredning och planering av möjliga åtgärder mot kommande nederbördsproblem fortgår.

Efter offertgivning har Presto AB anlåtats för att få till stånd SBA (systematiskt brandskyddsarbete), varvid samtliga fastigheter genomgått och underlag för föreningens egenkontroll upprättats, viss utrustning anskaffats samt uppdragits åt en styrelsemedlem, att genomföra kontroller enligt schema ett par gånger om året. F.n. har Bo Djerf åtagit sig denna uppgift.

Fortlöpande kontroll av fastighetens elanläggning åtgärdas genom egenkontroll och regelbunden uppföljning dels av fastighetsskötaren dels av person med särskild elkompentens. Denna senare uppgift har uppdragits åt Uppsala Fastighets AB:s el-entreprenör BTM Elteknik AB, Thomas Magnusson.

I vanlig ordning har Allan Johansson hos Brunna måleri slipat och oljat föreningens samtliga ekportar.

Sedvanlig taköversyn har genomförts av Nyberg & Roséns Plåt AB, som även detta år har anlåtats i samband med sommarens kraftiga regn för extraåtgärder på stuprören, i syfte att skydda fasader. I synnerhet har mossbildning på tegelpannorna har rensats bort för undvikande av "tilltäppning" av takrännor och stuprör.

Handläggningen av alla frågor gällande parkeringsplatser och garage inkl. kontakt med Waybler, föreningens elstolpsföretag, har uppdragits åt föreningens tidigare sekreterare Dag Eriksson.

Lägenheter, lokaler och bilplatser

Föreningens fastighet Eriksberg 10:4 har följande bostadsrätts- och hyreslägenheter, 15 st. ettor, 51 st. tvåor och 18 st. trerumslägenheter. Lägenhetsyta från 25 till 79 m²
Total lägenhetsyta i de 84 lägenheterna är 4 797 m².

Vidare har föreningen en trerumslägenhet och en tvårumslägenhet med hyresrätt samt 11 lokaler jämväl hyresrätt, 2 varmgarage, 10 kallgarage, 25 parkeringsplatser med el-plint, 14 parkeringsplatser med laddmöjlighet och 1 parkeringsplats utan el-plint reserverad för fastighetsskötare.

Överlåtelser

Följande lägenheter har överlåtits under året:

A 13, A 25, B 05, D 14, D 22

Flerårsöversikt

Resultat o ställning (tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Intäkter	4 565	4 489	4 014	3 567	3 492
Resultat efter finansiella poster	244	223	114	-126	-193
Balansomslutning	19 753	19 952	19 997	19 921	20 297
Soliditet	10%	9%	7%	7%	7%
Likviditet	156%	153%	134%	123%	135%

Några nyckeltal av intresse	2025	2024	2023	2022	2021
(kr per m ² lägenhetsyta)					
Genomsnittlig årsavgift	864	847	763	664	651
Skuldsättning	3 141	3 247	3 294	3 342	3 390
Sparande	186	163	152	100	95
Räntekänslighet	3,9	4,1	4,6	5,4	5,6
Energikostnader	318	290	257	256	245
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt	3 356	3 467	3 518	3 569	3 620
Årsavgifter i % av totala intäkter	91,0	91,0	90,3	89,2	89,3
Antal sålda bostadsrätter	5	8	2	8	8
Genomsnittligt försäljningspris , kr/m ²	37 864	40 013	38 222	41 902	40 632



Årligt planerat underhåll enligt plan

	Senast utfört	2026	2027	2028	2 029 2034
Stomme och grund	Byggåret				
Stammar och värme	2007				
El	1999				
Fasad	1999 o 2002				X
Fönster	2021-2023				X
Yttertak	2006+löpande	X	X	X	X
Ventilation	2024		X		X
Sotning	2024		X		X
Brandskydd	2024				X
Energideklaration	2019				X
Radonmätning	2019				X
Målning balkonger	2013-2014	X	X		
OVK	2 021		X		X

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 170	820 000	572 616	223 195	1 715 981
Beslut 2024 års stämma					
Upplösning underhållsfond					
Disposition av föregående års resultat		150 000	73 195	-223 195	0
Årets resultat				244 844	244 844
Belopp vid årets slut	100 170	970 000	645 811	244 844	1 960 825

Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står

Balanserade vinstmedel 645 811

Årets överskott 244 844

Summa Kronor 890 655

Styrelsen föreslår att

till fond för yttre underhåll reserveras -300 000

till fond för yttre underhåll ianspråktagas 0

till nästa år balanseras Kronor 590 655**Underhållsfond fastighet**

Reservering och ianspråktagande av underhållsfond sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring förs via balanserat resultat.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av bifogade resultat - och balansräkningar.



RESULTATRÄKNING

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 534 356	4 435 467
Övriga intäkter	Not 1	30 676	53 822
Summa intäkter		4 565 032	4 489 289
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 010 054	-2 924 946
Övriga externa kostnader	Not 3	-61 916	-86 979
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-397 005	-355 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6-9	-412 766	-377 373
Summa kostnader		-3 881 741	-3 744 718
Rörelseresultat		683 291	744 571
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 551	24 238
Räntekostnader	Not 5	-442 998	-545 614
Summa finansiella poster		-438 447	-521 376
Årets resultat		244 844	223 195




BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 6	16 470 050	16 714 297
Markanläggning	Not 7	111 018	138 771
Inventarier	Not 8	126 756	153 984
Balanserade kostnader	Not 9	0	113 538
Summa anläggningstillgångar		16 707 824	17 120 590
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 10	838 061	751 288
Övriga fordringar		16 698	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	66 515	67 999
Summa kortfristiga fordringar		921 274	819 287
Kassa och bank	Not 12	2 124 747	2 012 954
Summa omsättningstillgångar		3 046 021	2 832 241
S:A TILLGÅNGAR		19 753 845	19 952 831

BALANSRÄKNING

SKULDER OCH EGET KAPITAL		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Tecknings- o grundavgifter		100 170	100 170
Underhållsfond fastighet		970 000	820 000
Summa bundet kapital		1 070 170	920 170
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		645 811	572 616
Årets resultat		244 844	223 195
Summa fritt eget kapital		890 655	795 811
Summa eget kapital		1 960 825	1 715 981
Långfristiga skulder			
Lån kreditinstitut	Not 13	15 845 000	16 389 000
Summa långfristiga skulder		15 845 000	16 389 000
Kortfristiga skulder			
Lån kreditinstitut	Not 13	244 000	244 000
Leverantörsskulder		138 703	187 283
Skatteskulder		21 021	12 940
Övriga skulder	Not 14	22 618	11 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 521 678	1 391 715
Summa kortfristiga skulder		1 948 020	1 847 850
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		19 753 845	19 952 831
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		22 000 000	22 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga




KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	244 844	223 195
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	412 766	377 373
Kassaflöde från löpande verksamhet	657 610	600 568
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-101 986	7 347
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	100 169	-24 043
Kassaflöde från löpande verksamhet	655 793	583 872
Investeringsverksamheten		
Investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	-544 000	-244 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-544 000	-244 000
Årets kassaflöde	111 793	339 872
Likvida medel vid årets början	2 012 954	1 673 082
Likvida medel vid årets slut	2 124 747	2 012 954

Noter**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningen sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningar tillämpas

	%
Byggnader	1,0%
Markanläggning	5,0%
Balanserade kostnader	10,0%
Inventarier	10 - 20 %

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Not 1	Årsavgifter o hyror	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	Nettoomsättning		
	Avgifter bostäder	4 144 248	4 064 004
	Hyror lokaler	252 929	249 684
	Hyror bilplatser	137 279	121 779
	Summa	4 534 456	4 435 467
	Övriga intäkter		
	Överlåtelse o pantavgifter	5 110	8 900
	Avgifter andrahandsuthyrning	25 334	28 650
	Fakturerings boende	132	16 272
	Summa	30 576	53 822
	Summa totala intäkter	4 565 032	4 489 289

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Not 2 Driftskostnader		
El	197 757	156 408
Fjärrvärme	1 047 433	976 176
Vatten, avlopp o sophämtning	383 033	355 599
Sotning/ventillationsrengöring	0	118 354
Städning	140 569	147 908
Renhållning	13 610	59 346
Snöröjning	35 578	72 375
Trädgård o grönytor	24 997	60 492
Reparationer byggnader	249 966	154 209
Underhåll byggnader	393 973	234 879
Fastighetsskötsel	267 576	254 523
Fastighetsskatt	165 066	146 340
Försäkringspremier	76 528	73 382
Kabel tv	113 968	114 604
Avgift elstolpar	0	351
Summa driftkostnader	3 110 054	2 924 946
Not 3 Övrig externa kostnader		
Data och kommunikation	30 595	43 634
Förbrukningsinventarier o material	3 983	9 572
Föreningsstämma, styrelse, gåvor	12 656	11 948
Konsultarvoden	1 000	8 569
Bankkostnader	6 162	5 736
Föreningsavgifter	7 520	7 520
Summa externa kostnader	61 916	86 979
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Löner administration	199 138	189 238
Arvode styrelsen	103 700	81 400
Arvode revisorer	32 900	28 600
Arvode vicevärd	18 000	18 000
Sociala avgifter	43 267	38 182
Summa personalkostnader	397 005	355 420
Not 5 Räntekostnader		
Räntekostnader långfristiga skulder	442 998	545 583
Summa	442 998	545 583

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Not 6		
Anskaffningsvärden och avskrivningar m.m. för byggnader		
uppgår till följande belopp:		
Ingående anskaffningsvärde	24 424 713	24 424 713
Nyanskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 424 713	24 424 713
Ingående avskrivningar	-7 710 416	-7 466 169
Årets avskrivningar	-244 247	-244 247
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 954 663	-7 710 416
Utgående planenligt restvärde	16 470 050	16 714 297

Avskrivning sker planenligt med 1% på anskaffningsvärdet.

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnad	51 849 000	52 779 000
Taxeringsvärde mark	37 176 000	42 000 000
Summa taxeringsvärde	89 025 000	94 779 000

Not 7		
Anskaffningsvärden och avskrivningar m.m. för markanläggning		
uppgår till följande belopp:		
Ingående anskaffningsvärde	555 066	555 066
Nyanskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	555 066	555 066
Ingående avskrivningar	-416 295	-388 542
Årets avskrivningar	-27 753	-27 753
Utgående ackumulerade avskrivningar	-444 048	-416 295
Utgående planenligt restvärde	111 018	138 771

Avskrivning sker med 5% per år.

Not 8		
Anskaffningsvärden och avskrivningar m.m. för inventarier		
uppgår till följande belopp:		
Ingående anskaffningsvärde	691 607	691 607
Utrangeringar	0	0
Nyanskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	691 607	691 607

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Not 8 Forts sid 11

Ingående avskrivningar	-537 623	-507 128
Utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-27 228	-30 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-564 851	-537 623
Utgående planenligt restvärde	126 756	153 984

Avskrivning sker planenligt med 10 - 20% på anskaffningsvärdet.
beroende på bedömd livslängd.

**Not 9 Anskaffningsvärden och avskrivningar m.m. för balanserade kostnader
uppgår till följande belopp:**

Ingående anskaffningsvärde	748 784	748 784
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	748 784	748 784
Ingående avskrivningar	-635 246	-560 368
Utrangering	0	0
Årets avskrivningar	-113 538	-74 878
Utgående ackumulerade avskrivningar	-748 784	-635 246
Utgående planenligt restvärde	0	113 538

Avskrivning sker planenligt med 15% på anskaffningsvärdet.

2025-12-31

2024-12-31

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar

Hysesfordringar	838 080	751 288
Skattekonto	4 348	0
Övriga kortfristiga fordringar	12 350	0
Summa	842 428	751 288

Not 11 Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	66 515	67 990
Upplupna intäkter	0	0
Summa	66 515	67 990

Not 12 Kassa och Bank

SEB	1 935 407	1 875 824
Swedbank	189 340	137 129
Summa	2 124 747	2 012 953

Not 13 Lån kreditinstitut

	Ränta	Ränte- ändringsdag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	4,040%	2028-06-21	4 000 000	0
Swedbank	2,834%	2026-02-28	629 000	244 000
Swedbank	1,117%	2026-03-25	4 000 000	0
Swedbank	2,890%	2028-02-25	3 700 000	0
Swedbank	2,700%	2026-10-23	3 760 000	0
Summa			16 089 000	244 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 15 845 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 14 969 000

	2025-12-31	2024-12-31
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Personalskatter	6 043	6 035
Skuld sociala avgifter	1 886	1 883
Depositioner adapter till motorvärmare	500	500
Övrig skulder	14 189	3 494
Summa	22 618	11 912

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	66 328	78 467
Förutbetalda hyror o avgifter	1 174 414	1 128 501
Upplupna leverantörsskulder	280 936	184 747
Summa	1 521 678	1 391 715

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Underskrifter 2025 års Årsredovisning

Uppsala den 8/4 2026



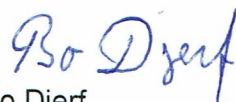
Gunvor Anderson

Ordförande



Ulrika Persson Fischier

Ledamot



Bo Djerf

Ledamot



Per Olof Qvist

Ledamot



Tomas Zicha

Ledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 8/4 2026



Göran Erikson

Av föreningen vald revisor



Knut-Erland Berglund

Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sommarro Nr 2
Organisationsnummer 717600-3197

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025..

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Då vi i vår granskning funnit att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning, samt att styrelsens förvaltning har skett enligt de stadgar och förordningar som gäller för en bostadsrättsförening.

Tillstyrker vi

Att resultat och balansräkning fastställs,

Att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 8 / 4 2026



Göran Erikson
Av föreningen vald revisor



Knut-Erland Berglund
Av föreningen vald revisor