

Årsredovisning 2025

Brf Cellisten

716401-2333



Välkommen till årsredovisningen för Brf Cellisten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

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. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-10-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-07-31 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-17 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
Gottsunda 41:1	1978	Uppsala kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1981.

Föreningen har 188 bostadsrätter om totalt 17 323 kvm samt garage med 1 220 kvm. Byggnadernas totalyta är 18 543 kvm.

Styrelsens sammansättning

Claes Mats-Ola Hjälms	Ordförande
Ann-Louise Söderberg	Styrelseledamot
Anna Sylvin	Styrelseledamot
Aseyed Ghalamkari	Styrelseledamot
Elena Kallaris	Styrelseledamot
Hmayak Davtyan	Styrelseledamot
Niki Pour Metrahi	Styrelseledamot

Valberedning

Runa Wendle
Tufail Hossain

Firmateckning

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

Revisorer

Tomas Ericson Auktoriserad revisor Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2059. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2012** ● Installation av rörelsestyrda LED-lampor. OVK har utförts. Utbyte av fläktar har skett.
- 2013** ● Nya hissar har installerats.
- 2014** ● Renovering av terrasser. Installation av elektroniskt bokningssystem. Renovering av lekplatser. Iordningsställande av gästlägenhet.
- 2015** ● Utvändig målning av samtliga fönster och balkongdörrar. Rivning av träfronter och uppsättning av plåtfronter på samtliga balkonger och loftgångar.
- 2016** ● Takrenovering påbörjades på gård 4 och 5.
- 2017** ● Takrenoveringen fortsatte på gård 4 och 5. Renovering av lekredskap på gård 2 och 3.
- 2018** ● Takrenoveringen fortsatte på gård 3 och 5. Samtliga garageportar har bytts. Inventering och ny uppmärkning av källarförråd har skett. Ett förrådsrum har gjorts om till lunchrum för gästande företag.
- 2019** ● Takrenoveringen fortsatte på gård 1 och 2, samtliga tak är därmed bytta. Byte till LED-armaturer i all utomhusbelysning påbörjades. Stamspolning av samtliga rör har gjorts. Ny energideklaration har up
- 2020** ● Byte till LED-armaturer i utomhusbelysningen slutfördes. Radonmätning har gjorts i flertalet lägenheter. Samtliga avskiljare på parkeringen har bytts ut. Utdelning av nya brandvarnare till samtliga lä
- 2021** ● Takfotsmålning och tilläggsisolering av samtliga vindar. Ommålning av samtliga gröna träfasader. OVK-besiktning. Entrédörrarna till loftgångshuset har bytts. Laddstolpar till el-bilar har installerats

- 2022** ● Takfotsmålningen avslutades. Renovering av balkongpelare och betongkonsoler påbörjades. Samtliga brevinkast byttes. Paketboxar sattes upp vid infarten. Ny trappa ned från gård fyra byggdes. Filmning och spolning av avloppsrör påbörjades. Ommålning av p-platslinjerna gjordes. Källarna fick LED-belysning.
- 2023** ● Målning av ytterdörrar.
Bytte ventilation i undercentraler.
Två F-fläktar byttes.
Målning av lekplats.
Målning av alla plåttak.
Bytt ut sex stycken tvättmaskiner och en torktumlare. Ny diskmaskin i föreningslokalen Gurkan.
Renovering betongpelare, betong i loftgång samt betong i balkonger.
- 2024** ● Värmesensorer installerades i alla lägenheter.
Majoriteten av garagen fick nya trösklar.
OVK och ventilationsrengöring genomfördes.
Brandtrapporna till loftgångarna plomberades.
Ny branddörr installerades i Gurkan.
Relining av avloppsstammarna påbörjades.

Planerade underhåll

- 2025** ● Shuntar för effektivisering av värmefördelning
Byte av äldre ventilationsaggregat och fläktar.
Renovering av terrasser.
Fortsatt arbete med betongrenoveringarna.
Fortsatt arbete med reliningen av avloppsstammarna

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	Simpleko AB
Elabonnemang	Nordel Energi
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa AB
Fastighetsförvaltning	HSB Uppsala
Fastighetsskötsel	HSB Boservice i Uppland AB
Försäkringsrådgivning	Försäkringsakademien i Stockholm AB
Hämtning av avfall	Uppsala Vatten & RagnSells
Kabel-TV, bredband, telefoni	Tele2
Lokalvård almäna utrymmen	Sinnesfrid Städservice AB
Nyckelservice, bokningssystem	Certego AB
OVK-besiktning, ventilation	Åke Huss AB
Parkeringsövervakning	Aimo Park Sweden AB
Serviceavtal person- och transporthissar	Uppsala Lyftservice AB
Störningsjour	Safe Security
Systematiskt Brandskyddsarbete	Brandsäkra Norden AB
Webbhotell	Webpages NKL

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Relining av lägenheterna slutfördes innan årsskiftet. Viss kvarvarande kompletterande åtgärd, främst i tvättstugor och gemensamma utrymmen, planerades att färdigställas under första kvartalet 2026.

Terrassprojektet genomfördes under 2025.

En vattenskada på gård 4 har åtgärdats under året, liksom ett antal mindre vattenskador i enskilda lägenheter.

Fem gästparkeringar har omvandlats till medlemsparkeringar, och två nya parkeringsplatser har tillkommit.

Föreningen har upptagit lån för att slutföra reliningprojektet och terrassprojektet samt för inköp av material inför ventilationsprojekt planerat till 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-06-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Under året har föreningen bytt leverantör av elbilsladdning till Assemblin Charge.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 251 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 247 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 20 överlåtelse.

Övriga uppgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	14 562 823	13 867 463	13 009 242	12 309 440
Resultat efter fin. poster	-1 411 958	491 142	-4 477 229	-1 172 953
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	3 056 305	2 141 000	3 933 250	3 992 898
Taxeringsvärde	181 463 000	186 645 000	186 645 000	186 645 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	803	763	714	674
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,4	95,3	91,2	94,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 445	3 693	3 162	2 945
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 152	3 693	3 162	2 945
Sparande / kvm totalyta, kr	185	165	218	246
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	27	22	23
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	148	150	133	126
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	64	61	42	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	240	238	197	191
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,41	2,10	1,84	1,47
Räntekänslighet (%)	5,54	4,84	4,43	4,37

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. Bostadsyta 17 323 kvm + garage 1 220 kvm= 18 543 kvm enligt taxeringsbeslut 2025.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror huvudsakligen på en omfattande vattenskada som inträffade på föreningens gård under året. Åtgärdskostnaderna uppgick till cirka 3 miljoner kronor och har i sin helhet belastat räkenskapsåret. Någon försäkringsersättning har inte erhållits, då skadan inte omfattades av föreningens försäkring.

Styrelsen bedömer att förlusten är av engångskaraktär. Föreningens ekonomi är i övrigt stabil och de löpande intäkterna täcker normalt drift- och underhållskostnader. För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden följer styrelsen utvecklingen noggrant och vidtar vid behov åtgärder såsom justering av årsavgifter, prioritering av underhåll samt en fortsatt god kostnadskontroll.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	3 455 940	-	-	3 455 940
Upplåtelseavgifter	271 242	-	-	271 242
Fond, yttre underhåll	2 141 000	-	915 305	3 056 305
Balkongfond	1 068 600			1 068 600
Balanserat resultat	-14 070 761	491 142	-915 305	-14 494 924
Årets resultat	491 142	-491 142	-1 411 958	-1 411 958
Eget kapital	-6 642 837	0	-1 411 958	-8 054 796

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 426 324
Årets resultat	-1 411 958
Totalt	-14 838 283

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 165 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-807 543
Balanseras i ny räkning	-16 195 740
	-14 838 283

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 562 824	13 867 463
Övriga rörelseintäkter	3	8 563	1 725
Summa rörelseintäkter		14 571 387	13 869 188
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-12 217 971	-10 100 297
Övriga externa kostnader	9	-453 305	-509 950
Personalkostnader	10	-389 365	-426 973
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 069 750	-1 109 524
Övriga rörelsekostnader		-151 190	0
Summa rörelsekostnader		-14 281 582	-12 146 744
RÖRELSERESULTAT		289 806	1 722 444
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		352	14 102
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 702 116	-1 245 404
Summa finansiella poster		-1 701 764	-1 231 302
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 411 958	491 142
ÅRETS RESULTAT		-1 411 958	491 142

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	43 515 226	42 081 992
Maskiner och inventarier		0	0
Pågående projekt	13	27 614 694	14 085 093
Summa materiella anläggningstillgångar		71 129 920	56 167 085
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 129 920	56 167 085
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		81 271	99 541
Övriga fordringar	14	3 496	32 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	663 553	678 325
Summa kortfristiga fordringar		748 320	810 624
Kassa och bank			
Kassa och bank		857 327	6 177 698
Summa kassa och bank		857 327	6 177 698
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 605 647	6 988 322
SUMMA TILLGÅNGAR		72 735 567	63 155 407

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 727 182	3 727 182
Balkongfond		1 068 600	1 068 600
Fond för yttre underhåll		3 056 305	2 141 000
Summa bundet eget kapital		7 852 087	6 936 782
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 494 924	-14 070 761
Årets resultat		-1 411 958	491 142
Summa ansamlad förlust		-15 906 883	-13 579 619
SUMMA EGET KAPITAL		-8 054 796	-6 642 837
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	37 545 440	32 443 007
Summa långfristiga skulder		37 545 440	32 443 007
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	39 446 952	31 538 500
Leverantörsskulder		1 735 817	3 490 386
Skatteskulder		34 044	18 192
Övriga kortfristiga skulder		43 556	40 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 984 553	2 267 263
Summa kortfristiga skulder		43 244 922	37 355 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 735 567	63 155 407

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	289 806	1 722 444
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	151 190	0
Årets avskrivningar	1 069 750	1 109 524
	1 510 746	2 831 968
Erhållen ränta	352	14 102
Erlagd ränta	-1 649 142	-1 222 246
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-138 044	1 623 824
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	62 304	-34 342
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 071 740	2 838 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 147 481	4 427 847
Investeringsverksamheten		
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar	-641 299	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-15 542 476	-14 085 093
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 183 775	-14 085 093
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	15 100 000	11 200 000
Amortering av lån	-2 089 115	-1 998 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	13 010 885	9 202 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-5 320 371	-455 246
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 177 698	6 632 944
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	857 327	6 177 698

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Cellisten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning 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 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:

Byggnadskomponenter	0,83- 10 %
Om- och tillbyggnad	3,33 %

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.

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	2024
Årsavgifter, bostäder	13 521 146	12 830 200
Hysesintäkter, p-platser	503 890	503 300
Hysesintäkter övr objekt	28 500	30 000
Intäkter kabel-TV	381 264	381 264
IMD el Laddstolpar, moms	21 628	9 608
Övriga intäkter	106 396	113 091
Summa	14 562 824	13 867 463

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	8 563	1 725
Summa	8 563	1 725

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering	3 271	7 017
Fastighetsskötsel	783 338	738 096
Städning	227 491	206 402
Besiktning och service	351 010	300 034
Radon	76 163	11 435
Sommarunderhåll	140 853	220 134
Vinterunderhåll	18 842	26 450
Summa	1 600 968	1 509 568

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	804 669	776 208
Försäkringsskador	2 963 526	596 769
Summa	3 768 195	1 372 977

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	768 955	1 348 809
Planerat underhåll tvättstuga	38 588	108 596
Summa	807 543	1 457 405

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	510 793	459 473
Uppvärmning	2 744 030	2 602 634
Vatten	1 188 854	1 056 837
Sophämtning	327 857	381 619
Summa	4 771 534	4 500 563

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	411 969	423 848
Kabel-TV	499 020	493 046
Fastighetsskatt	358 742	342 890
Summa	1 269 731	1 259 784

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	161 516	176 794
Förbrukningsmaterial	59 338	74 212
Juridiska kostnader	15 875	36 500
Revisionsarvoden	35 325	43 688
Ekonomisk förvaltning	181 252	178 756
Summa	453 305	509 950

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	214 620	217 000
Löner	111 097	133 450
Övriga personalkostnader	246	0
Sociala avgifter	63 402	76 523
Summa	389 365	426 973

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 701 960	1 244 963
Övriga räntekostnader	156	441
Summa	1 702 116	1 245 404

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	76 290 952	76 290 952
Årets inköp	2 654 174	0
Årets utrangering	-641 299	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	78 303 827	76 290 952
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-34 208 960	-33 099 436
Årets avskrivning	-1 069 750	-1 109 524
Årets utrangering	490 109	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-34 788 601	-34 208 960
Utgående restvärde enligt plan	43 515 226	42 081 992
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 700 000</i>	<i>3 700 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	143 414 000	146 449 000
Taxeringsvärde mark	38 049 000	40 196 000
Summa	181 463 000	186 645 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	14 085 093	0
Reilining stammar	12 470 922	14 085 093
Terasser	2 654 174	0
Värme, radiatorer	1 058 679	
Omfört till Byggnad	-2 654 174	0
Summa pågående arbeten	27 614 694	14 085 093

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 496	32 758
Summa	3 496	32 758

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 295	80 330
Försäkringspremier	423 439	435 819
Kabel-TV	118 341	116 863
Förvaltning	47 478	45 313
Summa	663 553	678 325

**NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-04-28	2,67 %	8 030 000	8 490 000
Swedbank Hypotek	2027-06-23	2,79 %	1 762 500	1 912 500
Swedbank Hypotek	2026-11-25	1,02 %	14 469 007	14 658 007
Swedbank Hypotek	2028-02-25	3,05 %	8 190 000	8 690 000
Swedbank	2030-02-25	3,18 %	8 900 000	9 200 000
Swedbank	2026-03-28	2,52 %	5 275 000	5 415 000
Swedbank Hypotek AB				5 516 000
Swedbank Hypotek	2027-09-24	2,94 %	9 944 000	10 100 000
Swedbank Hypotek AB	2028-02-25	3,07 %	10 161 260	
Swedbank	2026-04-28	2,67 %	6 260 625	
Swedbank Hypotek AB	2026-02-28	2,62 %	3 000 000	
Swedbank Hypotek AB	2026-03-28	2,55 %	1 000 000	
Summa			76 992 392	63 981 507
Varav kortfristig del			39 446 952	31 538 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 64 423 292 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 480	491 972
Städning	16 329	0
El	43 218	59 675
Uppvärmning	352 436	347 482
Utgiftsräntor	192 225	139 251
Löner	0	7 900
Sociala avgifter	0	2 481
Förutbetalda avgifter/hyror	1 315 865	1 178 502
Beräknat revisionsarvode	40 000	40 000
Summa	1 984 553	2 267 263

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	77 065 000	66 909 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-20.

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

Uppsala

Claes Mats-Ola Hjälml
Ordförande

Ann-Louise Söderberg
Styrelseledamot

Anna Sylvln
Styrelseledamot

Aseyed Ghalamkari
Styrelseledamot

Elena Kallaris
Styrelseledamot

Hmayak Davtyan
Styrelseledamot

Niki Pour Metrahi
Styrelseledamot

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

Borev Revision AB
Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2026 11:10

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 20.05.2026 11:36

DOCUMENT ID:

rycKxbo1fl

ENVELOPE ID:

BkFtxbskfx-rycKxbo1fl

DOCUMENT NAME:

Brf Cellisten, 716401-2333 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

20 pages

SHA-512:

fcf7cc1563b9b2383729b285933f43de927e55d59f78edf
28bd886fa541342eda27468551d02b5d2d9a289b01f492
868058f2611942f23ccc6a5302cfc6e5525

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. Niki Pour Metrahi nikipm98@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 11:40 20.05.2026 11:39	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.109.118
2. Elena Kallaris elenakallaris@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 12:22 20.05.2026 12:21	eID Low	Swedish BankID IP: 83.186.248.2
3. Claes Mats-Ola Hjälms matsola.hjelm@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 07:56 21.05.2026 07:54	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.109.139
4. ANNA MADELÉNE SYLVIN anna.sylvin@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 23:40 21.05.2026 23:39	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.109.192
5. ANN-LOUISE SÖDERBERG annlouise1959@gmail.com	 Signed Authenticated	24.05.2026 08:58 20.05.2026 12:47	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.28
6. HMAK DAVTYAN hmayak.davtyan@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.05.2026 09:51 24.05.2026 09:50	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.16.117
7. ASEYED GHALAMKARI agsasoon6@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 10:35 22.05.2026 21:14	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.16.238
8. Tomas Ericson revision@borev.se	 Signed Authenticated	26.05.2026 11:10 26.05.2026 11:07	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.116.248

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

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 Bostadsrättsföreningen Cellisten, org.nr 716401-2333

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Cellisten för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Cellisten för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2026 11:10

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 20.05.2026 11:36

DOCUMENT ID:

rk9KIZsJGg

ENVELOPE ID:

rkttxbo1Gg-rk9KIZsJGg

DOCUMENT NAME:

Brf Cellisten - Revisionsberättelse 2025 - digital sign.pdf
2 pages

SHA-512:

32d4d35e42cbabcc06f050bd6b2f1a6a79fb71ae722e7a
908799e882459a4fae7f8477f5dcac2b44bcc3821f9f441
42cddc865040ca63aceada663d8da4fd1ac

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Ericson revision@borev.se	Signed Authenticated	26.05.2026 11:10 26.05.2026 11:10	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.116.248

* 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