

Brf Uppsala Slottsgränd

Org.nr: 769640-9361

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17



B1SSs0ih-x-BkSroCjhZe

Styrelsen för Brf Uppsala Slottsgränd, organisationsnummer 769640-9361, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Uppsala Slottsgränd är en äkta bostadsrättsförening med säte i Uppsala. Föreningen bildades för att förvalta fastigheten Fjordingen 27:14, ett bostadshus uppfört 1962 och stambytt 2006. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlemsrätt i föreningen kallas bostadsrätt, och innehavaren kallas bostadsrättshavare.

Under verksamhetsåret 2025 har föreningen fortsatt att driva och förvalta fastigheten Slottsgränd 2 (entréer D-E) i enlighet med stadgarna och medlemmarnas intressen. Målet har varit att bibehålla och utveckla fastigheten samt att erbjuda medlemmarna en trygg och trivsamt boendemiljö. Föreningen har bedrivit sedvanlig bostadsrättsverksamhet och skött förvaltningen av gemensamma utrymmen. Under året har fokus legat på att hantera tvåårsbesiktningen, stärka säkerheten i fastigheten och förbättra rutiner för den löpande förvaltningen.

Föreningen uppfyller kriterierna för att klassificeras som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen, då mer än 60 procent av ytorna och intäkterna avser bostäder upplåtna till medlemmar.

Föreningens säte är i Uppsala.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2022-03-02.

Ekonomisk plan registrerades år 2022-07-18.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2025-09-19

Föreningen förvärvade fastigheten år 2022.

Föreningens fastighet förvärvades genom ombildning 2022 och består av ett flerbostadshus med 5 våningar, omfattande 40 lägenheter. Det finns inga lokaler i fastigheten.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Ekonomi

Föreningens ekonomi har under året påverkats av räntekostnader och planenliga avskrivningar. Inga avgiftshöjningar genomfördes under 2025.

Omsättning: 2 048 tkr

Årets resultat: -967 tkr

Eget kapital: 105 161 tkr

Föreningens verksamhet har finansierats genom månadsavgifter från medlemmarna. Underskottet beror huvudsakligen på avskrivningar och räntekostnader.

Föreningens likviditet har under delar av året varit ansträngd, särskilt under våren då vissa utbetalningar från byggherre uteblev. Detta ledde till tillfälliga förseningar i betalningar. Styrelsen har vidtagit åtgärder för att stärka kassaflödet, bland annat genom dialog med byggherren.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) och är därmed inte inkomstskattepliktig för löpande resultat från fastigheten. Det innebär att intäkter från medlemmarnas årsavgifter och hyresintäkter av fastigheten inte beskattas.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Under året har inga skador inträffat som lett till försäkringsersättning.

Underhåll och förbättringar

Under året har följande åtgärder genomförts:

- Tvättstuga: I tvättstugan byttes trasiga pumpar ut, och en ny torktumlare installerades.. Nytt nyckelskåp installerades i förråd.
- Service och skötsel: Ny städfirma har anlitats. Ny entreprenör upphandlad för snöröjning.
- Tvåårsbesiktning: Ett antal brister noterades. Föreningen driver på åtgärder med byggentreprenör.
- Hissar: Reparation och uppgradering av larm- och telefonlösning genomfördes.
- Energideklaration: Utförd och registrerad.
- Säkerhet och kommunikation: Nya låscylindrar till källardörrar beställda. Larm till öppna ytterdörrar som inte stängts korrekt beställda, uppdaterad hemsida och digital boendepärm.

Byggnaden har genomgått en omfattande renovering (2021-2022) vilket innebär att något större underhållsbehov inte bör föreligga inom de närmaste åren. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden.

De stora kostnaderna är därmed redan tagna, tex elstammar, värmecentral, fönster, fasad mm.

Styrelse och revisor

Under räkenskapsåret har föreningens styrelse haft följande sammansättning:

Från 2025-01-01 till och med 2025-12-31

- Johan Sundström – Ordförande och styrelseledamot
- Ingela Lanekoff – Styrelseledamot
- Ingmar Frey – Styrelseledamot
- Camilla Montin Bergheim – Suppleant (från 2025-06-10)

Styrelsen har hållit regelbundna protokollförda möten under året och arbetat aktivt med ekonomi, underhåll och uppföljning av garantiärenden.

Revisor 2025

Markus Lindberg, Arras Holding AB

Information om fastigheten

Underhållsplan

Föreningen har under 2025 påbörjat arbetet med att ta fram en långsiktig underhållsplan baserad på tvåårsbesiktningen och energideklarationen. Planen beräknas färdigställas under 2026.

Fastighetsbeteckning: FJÄRDINGEN 27:14

Föreningens adresser:

Slottsgränd 2 D, Uppsala

Slottsgränd 2 E, Uppsala

Nybyggnadsår: 1963

Ombyggnadsår: 2021/2022

Värdeår: 1963

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	10	316
2 rok	30	1 326
Summa	40	1 642

	Antal
P-platser	19

Förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltning har utförts av Delagott Förvaltning AB. Styrelsen har aktivt deltagit i den tekniska förvaltningen och planerar att upphandla en mer sammanhållen lösning inför 2026.

Avtal

Leverantör

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Delagott Förvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under början av 2025 uppstod en period med ansträngd likviditet. Styrelsen hanterade situationen genom att tillfälligt senarelägga vissa betalningar och stärka den ekonomiska uppföljningen. Likviditeten stabiliserades successivt under året, men kräver fortsatt uppmärksamhet.

- Vid årsstämman antogs stadgeändringar om tystnadstider samt möjlighet till digital kallelse.

- En utredning om införande av rökfritt boende har inletts.

- En suppleant valdes in i styrelsen för första gången, vilket stärker arbetets kontinuitet och flexibilitet.

- Fastigheten utsattes under året för olaga intrång, skadegörelse samt förrådsinbrott. Flera säkerhetshöjande åtgärder har påbörjats, såsom byte av låscylindrar, nytt passersystem och planering av grind mot gården.

- Arbetet med tvåårsbesiktningen har fortsatt och vissa garantipunkter återstår att åtgärda.

- Energideklaration har genomförts, och en långsiktig underhållsplan är under framtagande.

- Bygglov för att anlägga ytterligare en parkeringsplats har skickats in.

- Styrelsen har genomfört en utvärdering av den ekonomiska och tekniska förvaltningen.

- Information till medlemmarna har förbättrats genom uppdaterad hemsida och digital boendepärm.

Medlemsinformation

52 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 3 överlåtelser skett.

5 medlemmar har utträtt ur föreningen.

5 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 52

40 bostadsrätter

52 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 048	1 869	1 649	136
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 967	- 1 308	- 1 373	17
Soliditet ¹ , %	82	82	80	40
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	396	557	494	0
Räntekänslighet, %	13	15	17	0
Skuld/kvm bostadsrättsyta	13 148	13 234	13 328	0
Skuld/kvm totalyta	13 148	13 234	13 328	0
Energikostnad/kvm totalyta	340	397	383	0
Sparande/kvm totalyta	130	0	0	0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 005	888	804	66
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80	78	80	80

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Justerad eget kapital i procent av balansomslutning.

Sparande

Uttrycker det löpande överskottet per kvadratmeter totalyta och återspeglar föreningens ackumulerade likvida medel från den löpande driften under räkenskapsåret. För att ge en klar bild exkluderas avskrivningar (som ej påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll från redovisningen.

Räntekänslighet

Visar i procent hur mycket föreningen behöver höja avgiften om räntan på lånen ökar med en procentenhet för att upprätthålla nuvarande sparande för framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad

Totala kostnaderna för värme, vatten och el per kvm totalyta.

Boyta och totalyta är samma.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret 2025 om –967 tkr. Den främsta orsaken är planenliga avskrivningar på byggnaden om 1 150 tkr, vilket är en bokföringsmässig post som inte påverkar föreningens likviditet.

Resultat exklusive avskrivningar uppgick till + 183 tkr.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	86 872 000	21 919 997	164 200	- 1 520 298	- 1 307 560	106 128 339
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			82 100	-82 100		0
Balanseras i ny räkning				- 1 307 560	1 307 560	0
Årets resultat					- 967 265	- 967 265
Belopp vid årets utgång	86 872 000	21 919 997	246 300	- 2 909 958	- 967 265	105 161 074

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 663 659
Årets resultat	- 967 265
Totalt	- 3 630 924

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	82 100
Balanseras i ny räkning	- 3 713 024
Totalt	- 3 630 924

Tillsammans arbetar vi för en trygg och trivsamt boendemiljö i Brf Uppsala Slottsgränd.

Styrelsen tackar alla medlemmar för året 2025.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 048 298	1 869 395
Summa rörelseintäkter		2 048 298	1 869 395
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 029 278	-1 005 489
Administration och förvaltning	4	-182 375	-106 185
Avskrivningar		-1 150 280	-1 150 280
Summa rörelsekostnader		-2 361 933	-2 261 954
RÖRELSERESULTAT		-313 635	-392 559
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	30	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-653 660	-915 001
Summa finansiella poster		-653 630	-915 001
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-967 265	-1 307 560
RESULTAT FÖRE SKATT		-967 265	-1 307 560
ÅRETS RESULTAT		-967 265	-1 307 560

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	127 823 516	129 348 796
Summa materiella anläggningstillgångar		127 823 516	129 348 796
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		127 823 516	129 348 796
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 596	15 639
Övriga fordringar		5 096	739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 315	98 210
Summa kortfristiga fordringar		93 007	114 588
Kassa och bank			
Kassa och bank		196 109	61 452
Summa kassa och bank		196 109	61 452
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		289 116	176 040
SUMMA TILLGÅNGAR		128 112 632	129 524 836

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		108 791 997	108 791 997
Summa bundet eget kapital		108 791 997	108 791 997
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 663 659	-1 356 098
Årets resultat		-967 265	-1 307 560
Summa fritt eget kapital		-3 630 924	-2 663 658
SUMMA EGET KAPITAL		105 161 073	106 128 339
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	14 429 975	14 417 725
Summa långfristiga skulder		14 429 975	14 417 725
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		14 429 975	14 417 725
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		42 723	144 157
Övriga skulder		1 005 509	938 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		313 876	583 688
Skulder till kreditinstitut		7 159 476	7 312 775
Summa kortfristiga skulder		8 521 584	8 978 772
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 521 584	8 978 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 112 632	129 524 836

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-313 636	-392 559
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 150 280	1 150 280
Summa	836 644	757 721
Erhållen ränta	30	0
Erlagd ränta	-653 660	-915 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	183 015	-157 280
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	21 581	2 184 385
Minskning av rörelseskulder	-303 889	-2 494 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-99 293	-467 749
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering materiella tillgångar		-1 109 356
Avyttring materiella tillgångar	375 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	375 000	-1 109 356
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upplåtelseavgifter		201 997
Amortering lån	-141 050	-154 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-141 050	47 997
Årets kassaflöde	134 657	-1 529 108
Likvida medel vid årets början	61 452	1 590 560
Likvida medel vid årets slut	196 109	61 452

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ÅRL, regelverk K3 samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnadskomponenter	100

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	1 649 488	1 458 119
Hyresintäkter		
Garage och p-platser	279 450	266 040
Kabel-TV	72 000	72 449
	351 450	338 489
Övriga intäkter		
Debiterade elkostnader	47 365	72 739
Övriga intäkter	-5	48
	47 360	72 787
Totalt nettoomsättning	2 048 298	1 869 395

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	128 587	116 965
Uppvärmning	281 343	312 972
Vatten och avlopp	148 986	148 942
Sophämtning	52 994	33 882
	611 910	612 761
Funktionell anläggningsservice		
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	1 813	77 562
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	40 351	49 365
Fastighetsstäd	40 050	66 063
Trädgårdsskötsel	8 088	11 119
Snöröjning/sandning	7 726	0
	96 214	126 547
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	82 670	81 140
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	38 774	36 415
Jour och beredskap	6 761	4 992
Övriga driftkostnader	10 914	8 560
	56 449	49 967
Reparationer		
Reparationer	137 247	45 387
Underhåll		
Underhåll	42 975	12 125
Totalt operativ drift och underhåll	1 029 278	1 005 489

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	62 719	68 450
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	11 515	13 188
Revision		
Revisionsarvode	20 000	15 000
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	0	1 121
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	70 718	5 808
Bankkostnader	5 832	3 730
Övriga administrativa kostnader	562	1 080
Övriga kostnader	11 029	-2 194
	88 141	8 424
Totalt administration och förvaltning	182 375	106 185

Not 5. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	30	0
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30	0

Not 6. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	115 028 000	115 028 000
Anskaffningsvärde mark	15 512 000	15 512 000
Anskaffningsvärde pågående nyanläggningar	734 356	1 109 356
Utgående anskaffningsvärden	131 274 356	131 649 356
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 300 560	- 0
Ingående avskrivningar byggnader	- 0	- 1 150 280
Årets avskrivningar	- 1 150 280	- 1 150 280
Utgående avskrivningar	-3 450 840	-2 300 560
Utgående redovisat värde	127 823 516	129 348 796
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	64 000 000	0
Taxeringsvärde mark	20 600 000	0
	84 600 000	0

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Swedbank 2955239336	2027-08-25	2,900 %	7 159 475	7 210 575
Swedbank 2955239351	2028-08-25	2,770 %	7 270 500	7 309 350
Swedbank 295 523 9344	2026-08-25	2,970 %	7 159 475	7 210 575
Summa skulder till kreditinstitut			21 589 450	21 730 500

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
Summa:	22 000 000	22 000 000

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Utsikter för framtiden

Under 2026 planerar föreningen att fortsätta arbetet med att stärka funktionalitet, trivsel och ekonomi i fastigheten. Följande åtgärder och initiativ är under utredning eller planering:

Flytt av cykelparkering: Styrelsen planerar att flytta den nuvarande cykelparkeringen till innergården i samband med att grindar sätts upp mot UNT:s fastighet.

Ny parkeringsplats: Den yta där cyklarna står idag föreslås omvandlas till en ny parkeringsplats, eventuellt utrustad med laddstolpe för elbil.

Paketlösning: Möjligheten att installera en paketboxlösning såsom Instabox undersöks, med placering vid den nya parkeringsytan.

Staket mot vägen: För att öka säkerheten och minska obehörig trafik överväger föreningen att sätta upp ett låsbart staket mot gatan.

Underskrifter

Ort & Datum enligt det som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-18

Johan Sundström
Ordförande

Ingmar Frey
Ledamot

Ingela Lanekoff
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Arras Holding AB
Marcus Lindberg
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 09:45

SENT BY OWNER:

Fredrik Lönegren · 14.04.2026 17:20

DOCUMENT ID:

BkSroCjhZe

ENVELOPE ID:

B1SSs0ih-x-BkSroCjhZe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Uppsala Slottsgränd.pdf
17 pages

SHA-512:

980cd283800638d8af1c4110437234170e6cb3556ab84
b5c2fa1377ea086c160b715efe3407f98ea6fb3ab322ee7
ae91ca62e16c70b0f3f01b68d00b83ef7449

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
JOHAN SUNDSTRÖM Johan@ett.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 17:42 14.04.2026 17:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/02/18) IP: 78.79.175.227
Ingela Therese Lanekoff ingela.lanekoff@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 18:32 14.04.2026 18:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/03/18) IP: 90.238.0.14
INGMAR FREY email2ingo@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 20:17 15.04.2026 20:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/09/02) IP: 94.255.241.53
Marcus Lindberg marcus.lindberg@koncepth us.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 09:45 16.04.2026 09:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/03/23) IP: 79.142.244.250

* 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