

Brf Uppsala Slottsgränd

Org.nr: 769640-9361

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14



Styrelsen för Brf Uppsala Slottsgränd, organisationsnummer 769640-9361, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Uppsala Slottsgränd har under verksamhetsåret 2024 fortsatt att driva och förvalta fastigheten Slottsgränd i enlighet med föreningens stadgar och medlemmarnas intressen. Föreningens mål har varit att bibehålla och utveckla fastigheten, samt att erbjuda medlemmarna en trygg och trivsamt boendemiljö. Bostadsrättsföreningen Uppsala Slottsgränd har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Under året har föreningen arbetat aktivt med 2-års besiktningen av samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen samt växlat från interimsstyrelse till en styrelse bestående av medlemmar. Styrelsen har strävat efter att utföra nödvändigt underhåll och investeringar för att säkerställa fastighetens långsiktiga värde och för att minska kommande kostnader.

Föreningens säte är i Uppsala.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2022-03-02.

Ekonomisk plan registrerades år 2022-07-18.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2022-03-02.

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

För att följa de ökade kostnaderna höjdes hyrorna med 25% från och med augusti 2024.

Omsättning: 1 869 tkr

Årets resultat: -1 308 tkr

Eget kapital: 106 128 tkr

Föreningens verksamhet har finansierats genom månadsavgifter från medlemmarna samt genom eventuella kapitaltillskott. Under året har inga extraordinära kostnader uppstått, men lånen har lagts.

Beskattnings

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

Underhåll och förbättringar

Under året har följande större åtgärder vidtagits:

- Utökat antal parkeringsplatser: Genom att dela en handikapparkering i två så har BRF'en fått ytterligare en parkeringsplats som hyrs ut.

Styrelse och revisor

Under räkenskapsåret har föreningens styrelse haft följande sammansättning:

2024-01-01 till och med 2024-10-28

- Bengt Rikard Wiss - Ordförande och styrelseledamot
- Alexander Christian Jensen-Torp - styrelseledamot
- Eva Ulrika Jakobsson - styrelseledamot

Från 2024-10-28

- Karl Johan Sundström (f. 1966) - Ordförande och styrelseledamot
- Ingmar Adam Frey (f. 1976) - styrelseledamot
- Ingela Therese Lanekoff (f. 1975) - styrelseledamot

Styrelsens ansvar

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Uppsala Slottsgränd har under året arbetat för att säkerställa att föreningens ekonomi är sund och att 2-årsbesiktningen genomförts. Dock återstår flertalet punkter som skall åtgärdas.

Revisor 2024

Markus Lindberg, Arras Holding AB

Information om fastigheten

Underhållsplan

Underhållsplan har upprättas tillsammans med förenings förvaltare under 2024.

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 m²
1 rok	10	316
2 rok	30	1 326
Summa	40	1 642

	Antal
P-platser	19

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har interimsstyrelsen ersatts av en styrelse bestående av medlemmar enligt ovan.

Medlemsinformation

49 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 2 överlåtelse skett.

1 medlemmar har utträtt ur föreningen.

2 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 50

40 bostadsrätter

50 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 869	1 649	136
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 308	- 1 373	17
Soliditet¹, %	82	80	40
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	557	494	0
Räntekänslighet, %	15	17	0
Skuld/kvm bostadsrättsyta	13 234	13 328	0
Skuld/kvm totalyta	13 234	13 328	0
Energikostnad/kvm totalyta	397	383	0
Sparande/kvm totalyta	0	0	0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	888	804	66
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	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 2024. Den främsta orsaken är avskrivningar, vilka är bokföringsmässiga och speglar den årliga värdeminskningen av föreningens tillgångar. Dessa påverkar inte föreningens likviditet. Exklusive avskrivningar uppgår resultatet för 2024 till ett mindre underskott om 157 tkr.

En ytterligare bidragande faktor är ökade räntekostnader under året. Räntekostnaderna uppgick till 914 tkr och påverkar kassaflödet negativt, då dessa utgör faktiska utbetalningar som minskar föreningens likvida medel.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	86 872 000	21 718 000	82 100	- 64 797	- 1 373 401	107 233 902
Resultatdisposition enligt stämman:						
Upplåtelseavgifter		201 997				201 997
Reservering fond för yttre underhåll			82 100	-82 100		0
Balanseras i ny räkning				- 1 373 401	1 373 401	0
Årets resultat					- 1 307 560	- 1 307 560
Belopp vid årets utgång	86 872 000	21 919 997	164 200	- 1 520 298	- 1 307 560	106 128 339

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 520 298
Årets resultat	- 1 307 560
Totalt	- 2 827 858

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	82 100
Balanseras i ny räkning	- 2 909 958
Totalt	- 2 827 858

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	1 869 395	1 648 755
-----------------	---	-----------	-----------

Summa rörelseintäkter		1 869 395	1 648 755
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	3	-1 005 489	-965 097
------------------------------	---	------------	----------

Administration och förvaltning	4	-106 185	-95 363
--------------------------------	---	----------	---------

Avskrivningar		-1 150 280	-1 150 280
---------------	--	------------	------------

Summa rörelsekostnader		-2 261 954	-2 210 740
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

		-392 559	-561 985
--	--	-----------------	-----------------

FINANSIELLA POSTER

Räntekostnader och liknande resultatposter		-915 001	-811 416
--	--	----------	----------

Summa finansiella poster		-915 001	-811 416
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		-1 307 560	-1 373 401
--	--	-------------------	-------------------

RESULTAT FÖRE SKATT

		-1 307 560	-1 373 401
--	--	-------------------	-------------------

ÅRETS RESULTAT

		-1 307 560	-1 373 401
--	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	129 348 796	129 389 720
Summa materiella anläggningstillgångar		129 348 796	129 389 720
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		129 348 796	129 389 720
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		15 639	3 750
Övriga fordringar		739	2 245 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 210	49 723
Summa kortfristiga fordringar		114 588	2 298 973
Kassa och bank			
Kassa och bank		61 452	1 590 560
Summa kassa och bank		61 452	1 590 560
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		176 040	3 889 533
SUMMA TILLGÅNGAR		129 524 836	133 279 253

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		108 791 997	108 590 000
Summa bundet eget kapital		108 791 997	108 590 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 356 098	17 303
Årets resultat		-1 307 560	-1 373 401
Summa fritt eget kapital		-2 663 658	-1 356 098
SUMMA EGET KAPITAL		106 128 339	107 233 902
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	6	14 318 950	0
Summa långfristiga skulder		14 318 950	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		14 318 950	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	7 411 550	21 884 500
Leverantörsskulder		144 157	568 161
Skulder till koncernföretag		0	17 997
Övriga skulder		938 152	3 349 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		583 688	225 618
Summa kortfristiga skulder		9 077 547	26 045 351
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		9 077 547	26 045 351
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 524 836	133 279 253

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-392 559	-561 985
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 150 280	1 150 280
Summa	757 721	588 295
Erlagd ränta	-915 001	-811 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-157 280	-223 121
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	2 184 385	-2 236 104
Förändring av rörelseskulder	-2 494 854	-80 900 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-467 749	-83 359 353
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering materiella anläggningstillgångar	-1 109 356	
Försäljning anläggningstillgångar		50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 109 356	50 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalning insatser		40 684 000
Upplåtelseavgifter	201 997	10 171 000
Uptagna lån		21 884 500
Amortering lån	-154 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	47 997	72 739 500
Årets kassaflöde	-1 529 108	-10 569 853
Likvida medel vid årets början	1 590 560	12 556 335
Likvida medel vid årets slut	61 452	1 590 560

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ÄRL, 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

	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	1 458 119	1 320 321
Hyresintäkter		
Garage och p-platser	266 040	270 533
Kabel-TV	72 449	57 840
	338 489	328 373
Övriga intäkter		
Debiterade elkostnader	72 739	0
Övriga intäkter	48	59
	72 787	60
Totalt nettoomsättning	1 869 395	1 648 755

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	116 965	187 792
Uppvärmning	312 972	325 086
Vatten och avlopp	148 942	116 731
Sophämtning	33 882	45 384

612 761 674 993

Funktionell anläggningsservice

Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	77 562	1 663
--	--------	-------

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	49 365	41 438
Fastighetsstäd	66 063	72 938
Trädgårdsskötsel	11 119	0

126 547 114 376

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	81 140	80 151
-------------------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	36 415	33 153
Jour och beredskap	4 992	0
Övriga driftkostnader	8 560	0

49 967 33 153

Reparationer

Reparationer	45 387	48 542
--------------	--------	--------

Underhåll

Underhåll	12 125	12 219
-----------	--------	--------

Totalt operativ drift och underhåll

1 005 489 965 097

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	68 450	60 213
------------------------------	--------	--------

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning	13 188	6 250
----------------------------	--------	-------

Revision

Revisionsarvode	15 000	20 000
-----------------	--------	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	1 121	541
-----------------------------	-------	-----

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	5 808	0
Bankkostnader	3 730	435
Övriga administrativa kostnader	1 080	75
Övriga kostnader	-2 192	7 849

8 424 8 360

Totalt administration och förvaltning

106 185 95 363

Not 5. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	115 028 000	115 028 000
Anskaffningsvärde mark	15 512 000	15 512 000
Anskaffningsvärde pågående nyanläggningar	1 109 356	0
Utgående anskaffningsvärden	131 649 356	130 540 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar byggnader	- 1 150 280	- 0
Årets avskrivningar	- 1 150 280	- 1 150 280
Utgående avskrivningar	-2 300 560	-1 150 280
Utgående redovisat värde	129 348 796	129 389 720

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Lån 2955239336	2027-08-25	2,900 %	7 210 575	7 261 675
Lån 2955239344	2026-08-25	2,970 %	7 210 575	7 261 675
Lån 2955239351	2025-08-25	3,330 %	7 309 350	7 361 150
Summa skulder till kreditinstitut			21 730 500	21 884 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 411 550	-21 884 500
			14 318 950	0

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

Not 7. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
Summa:	22 000 000	22 000 000

Not 8. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**Utsikter för framtiden**

Under kommande år kommer föreningen att fortsätta med sitt arbete att säkerställa fastighetens långsiktiga hållbarhet. Planerade projekt för 2025 inkluderar:

- Byte av torktumlare då den nuvarande har temporärt lagats flertalet gånger.
- Renovering av hissar då 2G kommer att upphöra som kommunikationssystem årsskiftet 2025/26.
- Översyn av ventilation och inomhusklimat för att förbättra boendemiljön och effektivisera energiutnyttjandet. Detta är en kvarstående punkt från interimsstyrelsen och överlämnandet av BRF'en till medlemmarna.
- Ökad kommunikation med medlemmarna via elektroniska media, såsom mail och hemsida.

Föreningen planerar även att fortsätta hålla månadsavgifterna på en stabil nivå och prioritera långsiktiga investeringar som gynnar medlemmarna och fastighetens värde.

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Johan Sundström

Ingmar Frey

Ingela Lanekoff

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:

17.06.2025 21:09

SENT BY OWNER:

Albert Zetterberg • 12.05.2025 12:15

DOCUMENT ID:

rJgbBqrybXl

ENVELOPE ID:

ByZH5rk-xg-rJgbBqrybXl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Uppsala Slottsgränd.pdf
14 pages

SHA-512:

0b15d9b7faabdb3cf6f9aceb0b01363dbe68d6e2442860
76667e53637a9bbaa7d396c76a45507c02c767dfacb13
708b1f91ec30eadbfe6263efb04b4752004af

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	15.05.2025 23:27 12.05.2025 15:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/02/18) IP: 83.249.64.102
Ingela Therese Lanekoff ingela.lanekoff@gmail.com	 Signed Authenticated	17.06.2025 13:48 26.05.2025 22:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/03/18) IP: 78.66.8.49
INGMAR FREY email2ingo@gmail.com	 Signed Authenticated	17.06.2025 15:58 17.06.2025 15:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/09/02) IP: 94.255.242.242
Marcus Lindberg marcus.lindberg@koncepth us.se	 Signed Authenticated	17.06.2025 21:09 17.06.2025 15:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/03/23) IP: 151.236.204.89

* 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