



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Gottsunda Allé 2 i Uppsala

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# 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 2014-03-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-02.

### 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gottsunda 54:2	2015	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2015

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 3 164 kvm och 1 lokal om 87 kvm. Byggnadernas totalyta är 3896 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Lars Eklund	Ordförande
Anna-Maria Norström	Styrelseledamot
Fardin Ghaderi	Styrelseledamot
Jenny Höglin	Styrelseledamot
Pierre Badogomba	Styrelseledamot
Karolina Johansson	Suppleant
Rajesh Kumar Gupta	Suppleant
Niklas Johansson	Suppleant

## Valberedning

Monica Eriksson  
Farhad Zamany Company

## Firmateckning

Firman tecknas av två i förening av Lars Eklund, Jenny Höglin och Fardin Ghaderi

## Revisorer

Tommy Irénius Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Service av undercentralen för värme och varmvatten  
Förstärkning av anslutningen för den elektriska nollledningen i lägenheterna  
Omprogrammering av fjärrkontrollerna till garageporten  
Kompletterande brandskyddstättning, installation av punktsläckare i miljörummet och förbättring av brandsäkerhetsskyltning
- 2023** ● Byte av lister runt ytterdörrarna till lägenheterna  
Felsökning och service av rökluckorna på taket
- 2022** ● Rensning av dagvattenbrunnarna - Gemensamt med Gottsunda Allé 1  
Byte till LED-lampor i alla allmänna utrymmen  
Beskrning av innergårdens Spireabuskar - Gemensamt med Gottsunda Allé 1  
Avgränsning av gräsmattor på innergården - Gemensamt med Gottsunda Allé 1  
Byte av knappar i hissarna
- 2021** ● Byte från portkod till tagg vid huvudingångarna  
Ventilation insatt i tre förråd i hus 3 HW 10 - De har sen kunnat hyras ut till några medlemmar  
Obligatorisk ventilationskontroll - OVK
- 2020** ● Radonundersökning  
Stamspolning
- 2018-2024** ● Årlig besiktning av dörrar, lås och el-lås samt genomgång av passersystem etc - Avtal med Värdeskydd Teknik AB
- 2017-2024** ● Löpande underhåll och reparation av garageport
- 2016-2024** ● Löpande underhåll och besiktning av hissar

- 2016-2024** ● Löpande underhåll av allmänna utrymmen inne - Källargaraget i samarbete med brf Gottsunda Allé 1 samt föreningslokalen  
● Löpande underhåll av uteområden - Gemensamt med brf Gottsunda Allé 1  
● Brandtillsyn

### Planerade underhåll

- 2025** ● Obligatorisk ventilationskontroll  
● Förebyggande underhåll av garageporten

### Avtal med leverantörer

Brandsäkerhet	Presto och Brandsäkra
Bredbandsanslutning och TV	Tele2
Drift av elbilsaddare	Chargenode
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elektricitet	7H kraft
Fastighetservice, driftcentraler, trädgårdsskötsel och snöröjning	Fastighetsägarna Service AB
Fjärrvärme och elkraftdistribution	Vattenfall
Hämtning av återvinning och avfall	Prezero Recycling AB
Hämtning av återvinning och avfall	Uppsala Vatten och Avfall
Låsservice, passersystem och dörrar	Värdeskydd Teknik AB
Service av garageport	Hörmann
Städning av gemensamma utrymmen	Städarna AB
Underhåll och joursupport för hissar	KONE
Vatten	Uppsala Vatten och Avfall

### Övrig verksamhetsinformation

Nästan alla brister som upptäcktes vid 5-årsbesiktningen har åtgärdats av entreprenören, men ett litet antal kvarstår och dessa har diskuterats med Hökerum som byggde fastigheterna. En del av dessa har åtgärdats, och Hökerum anser sig nu färdiga sina åtaganden från 5-årsbesiktningen.

Föreningen har tillsammans med BRF Gottsunda Alle 1 varit i kontakt med kommunen angående de icke färdigställda fastigheterna bredvid. Detta arbete fortsätter under 2025.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Ett av föreningens tre lån tecknades om i oktober, med tre års löptid och en ränta på 2.78%. Den genomsnittliga räntan på föreningens lån är nu 3.64%.

Föreningen satte in 300 000 kr våra likvida medel på ett fasträntekonto under 6 månader, med en ränta på 3.6%.

En fastighetsdeklaration genomfördes under året av vår förvaltare SBC.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 16%.

#### Förändringar i avtal

Ett nytt avtal med KONE för service av fastigheternas hissar har tecknats, som också inkluderar fjärrövervakning.

Föreningen har bytt leverantör för brandsäkerhetsarbetet, från Presto till Brandsäkra. Detta avtal innefattar årlig service av brandskyddsutrustning och ett kvartalsvisa brandskyddsronder av företaget.

Byte av leverantör för hanteringen av elbilsladdarna, EVCore blev uppköpta av ChargeNode.

Föreningen har bytt leverantör av bredband till styrelserummet.

### Övriga uppgifter

Två lägenheter har överlåtits under 2024, och köparna har godkänts som medlemmar i vår förening.

Rajesh Kumar Gupta var tyvärr tvungen att lämna sitt uppdrag som kassör och styrelseledamot i oktober 2024, men kunde fortsätta som suppleant i styrelsen. Fardin Ghaderi tog över uppgiften som kassör och Anna-Maria Norströms roll i styrelsen ändrades från suppleant till ledamot.

På uppdrag från årsstämman så har styrelsen arbetat för att undersöka möjligheterna till en sammanslagning med bostadsrättsföreningen Gottsunda Alle 1. Syftet med arbetet är att se om det finns hinder för en sammanslagning och att undersöka de hur processen skulle gå till. Föreningarna genomförde in besiktning av fastigheterna av Sustend AB, för att få en professionell bedömning av framtida reparations och underhållsbehov, och eventuella skillnader i dessa mellan föreningarna. Vi har också i detalj jämfört den ekonomiska situationen och driftskostnaderna för de två föreningarna.

På uppdrag från årsstämman så har styrelsen undersökt möjligheterna att installera övervakningskameror i vissa gemensamma utrymmen. Fokus har varit på att undersöka juridiska och praktiska aspekter av detta, tillsammans med Gottsunda Alle 1. Inget förslag är redo att läggas fram till årets årsstämma.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 086 906	-	2 323 387	2 322 556
Resultat efter fin. poster	-269 953	12 093	11 597	-4 586
Soliditet (%)	69	68	68	68
Yttre fond	728 992	631 462	595 997	564 845
Taxeringsvärde	55 828 000	55 828 000	55 828 000	40 386 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	858	756	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,9	90,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 047	11 218	11 388	11 578
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 972	9 110	9 249	9 403
Sparande per kvm totalyta, kr	152	220	236	233
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	35	47	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	74	58	55	58
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	29	38	39
Energikostnad per kvm totalyta, kr	154	121	140	127
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,19	1,85	-	-
Räntekänslighet (%)	12,88	14,84	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

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

## Upplysning vid förlust

Den budgeterade förlusten var 131 kSEK, där avgiften höjdes lite mindre än vad som skulle krävts för ett nollresultat. Utfallet blev en förlust på 270 kSEK, där skillnaden kommer från rörelsekostnader som var 68 kSEK högre än budgeterat, intäkter som var 62 kSEK lägre än budgeterat och räntekostnaderna var 9 kSEK högre än budgeterat.

Resultatet inkluderar avskrivningar av våra fastighets och marktillgångar på 861 kSEK, vilket innebär att trots amorteringar på 540 kSEK så hade föreningen ett positivt kassaflöde på 51 kSEK. Föreningens likviditet är god, men för närvarande sparar föreningen mindre för framtida underhåll än tidigare år. Beroende på hur räntekostnaderna utvecklas kan föreningen behöva höja avgiften för att kompensera för detta.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	78 140 000	-	-	78 140 000
Fond, yttre underhåll	631 462	-	97 530	728 992
Balanserat resultat	-722 090	12 093	-97 531	-807 528
Årets resultat	12 093	-12 093	-269 953	-269 953
<b>Eget kapital</b>	<b>78 061 465</b>	<b>0</b>	<b>-269 953</b>	<b>77 791 512</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-709 997
Årets resultat	-269 953
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-97 530
<b>Totalt</b>	<b>-1 077 480</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 077 480</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 086 906	2 605 849
Övriga rörelseintäkter	3	1 113	34 767
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 088 019</b>	<b>2 640 616</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 232 018	-941 267
Övriga externa kostnader	8	-121 826	-126 949
Personalkostnader	9	-38 996	-62 469
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-861 144	-846 252
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 253 984</b>	<b>-1 976 937</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>834 035</b>	<b>663 679</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 910	11 611
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 121 898	-663 196
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 103 988</b>	<b>-651 585</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-269 953</b>	<b>12 093</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-269 953</b>	<b>12 093</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	111 721 073	112 567 325
Markanläggningar	12	134 039	148 931
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>111 855 112</b>	<b>112 716 256</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	27 320	27 320
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 320</b>	<b>27 320</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>111 882 432</b>	<b>112 743 576</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		17 062	35 855
Övriga fordringar	14	1 067 484	1 274 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	72 631	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 157 177</b>	<b>1 310 411</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		306 480	3 743
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>306 480</b>	<b>3 743</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 463 657</b>	<b>1 314 154</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>113 346 090</b>	<b>114 057 730</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		78 140 000	78 140 000
Fond för yttre underhåll		728 992	631 462
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>78 868 992</b>	<b>78 771 462</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-807 528	-722 090
Årets resultat		-269 953	12 093
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 077 481</b>	<b>-709 997</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>77 791 511</b>	<b>78 061 465</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	22 689 467	23 928 216
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 689 467</b>	<b>23 928 216</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 263 733	11 564 984
Leverantörsskulder		64 239	91 342
Skatteskulder		48 560	48 560
Övriga kortfristiga skulder		26 121	13 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	462 459	349 813
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 865 112</b>	<b>12 068 049</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>113 346 090</b>	<b>114 057 730</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>834 035</b>	<b>663 679</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	861 144	846 252
	<b>1 695 179</b>	<b>1 509 931</b>
Erhållen ränta	17 910	11 611
Erlagd ränta	-1 080 083	-640 899
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>633 006</b>	<b>880 642</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 111	153 589
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	56 498	-4 621
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>650 393</b>	<b>1 029 610</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-148 931
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-148 931</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-540 000	-540 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-540 000</b>	<b>-540 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>110 393</b>	<b>340 679</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 249 491</b>	<b>908 812</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 359 884</b>	<b>1 249 491</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Gottsunda Allé 2 i Uppsala har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Markanläggningar	10 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 602 174	2 284 953
Hysesintäkter lokaler, moms	80 712	75 768
Hysesintäkter garage, moms	237 695	0
Hysesintäkter förråd	3 600	3 600
Deb. fastighetsskatt, moms	2 892	2 892
Intäkter kabel-TV	106 375	106 560
Elintäkter laddstolpe	15 459	1 635
Elintäkter laddstolpe moms	0	146
Påminnelseavgift	240	360
Pantsättningsavgift	1 719	12 075
Överlåtelseavgift	4 299	14 128
Administrativ avgift	196	0
Andrahandsuthyrning	31 559	30 227
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	73 510
Öres- och kronutjämning	-14	-4
<b>Summa</b>	<b>3 086 906</b>	<b>2 605 849</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Fakturerade kostnader	0	-174 015
Vidarefakturerade kostnader, moms 25%	0	174 015
Elstöd	0	34 867
Övriga intäkter	1 113	-100
<b>Summa</b>	<b>1 113</b>	<b>34 767</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	74 502	18 669
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 126	1 011
Fastighetsskötsel gård enl avtal	19 289	60 152
Städning enligt avtal	0	6 393
Besiktningar	30 089	0
Hissbesiktning	5 311	4 781
Brandskydd	102 334	22 582
Gårdkostnader	4 891	4 892
Snöröjning/sandning	49 000	9 023
Serviceavtal	25 066	20 498
Förbrukningsmaterial	3 081	8 055
<b>Summa</b>	<b>314 689</b>	<b>156 055</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	10 166	8 632
Värmeanläggning/undercentral	14 230	740
Elinstallationer	28 712	0
Hissar	21 896	0
Fasader	0	160
Garage/parkering	10 902	10 023
<b>Summa</b>	<b>85 906</b>	<b>19 555</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	148 007	135 842
Uppvärmning	288 937	224 167
Vatten	163 097	111 815
Sophämtning/renhållning	59 609	99 783
<b>Summa</b>	<b>659 649</b>	<b>571 607</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	53 096	46 708
Kabel-TV	22 896	98 741
Bredband	71 501	24 321
Fastighetsskatt	24 280	24 280
<b>Summa</b>	<b>171 773</b>	<b>194 050</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	0	138
Inkassokostnader	1 419	2 713
Revisionsarvoden extern revisor	10 827	10 226
Fritids och trivselkostnader	305	695
Föreningskostnader	470	0
Förvaltningsarvode enl avtal	68 490	65 182
Överlåtelsekostnad	6 018	14 704
Pantsättningskostnad	2 548	14 006
Administration	24 911	13 285
Konsultkostnader	6 838	0
Bostadsrätterna Sverige	0	6 000
<b>Summa</b>	<b>121 826</b>	<b>126 949</b>

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	28 478	50 350
Löner till kollektivanst	2 533	0
Arbetsgivaravgifter	7 985	12 119
<b>Summa</b>	<b>38 996</b>	<b>62 469</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 121 887	663 196
Dröjsmålsränta	11	0
<b>Summa</b>	<b>1 121 898</b>	<b>663 196</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	119 409 200	119 409 200
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>119 409 200</b>	<b>119 409 200</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 841 875	-5 995 623
Årets avskrivning	-846 252	-846 252
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 688 127</b>	<b>-6 841 875</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>111 721 073</b>	<b>112 567 325</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 784 200</i>	<i>34 784 200</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	48 272 000	48 272 000
Taxeringsvärde mark	7 556 000	7 556 000
<b>Summa</b>	<b>55 828 000</b>	<b>55 828 000</b>

<b>NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	148 931	0
Årets inköp	0	148 931
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>148 931</b>	<b>148 931</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-14 892	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-14 892</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>134 039</b>	<b>148 931</b>

<b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Aktier och andelar	27 320	27 320
<b>Summa</b>	<b>27 320</b>	<b>27 320</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	14 080	25 856
Momsavräkning	0	2 952
Transaktionskonto	365 656	184 454
Borgo räntekonto	687 748	1 061 294
<b>Summa</b>	<b>1 067 484</b>	<b>1 274 556</b>

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	6 000	0
Förutbet kabel-TV	7 923	0
Förutbet bredband	25 008	0
Upplupna intäkter	33 700	0
<b>Summa</b>	<b>72 631</b>	<b>0</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2024-10-16	0,94 %		11 204 984
SBAB	2025-11-12	3,67 %	11 803 233	11 923 233
Handelsbanken	2026-12-01	4,40 %	12 124 983	12 364 983
Nordea	2027-10-20	2,78 %	11 024 984	
<b>Summa</b>			<b>34 953 200</b>	<b>35 493 200</b>
Varav kortfristig del			12 263 733	11 564 984

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 050 700 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	2 611	0
Uppl kostn el	18 096	0
Uppl kostnad Värme	34 104	0
Uppl kostn räntor	108 311	66 496
Uppl kostnad Sophämtning	1 663	0
Uppl kostnad arvoden	41 401	53 490
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 008	16 806
Förutbet hyror/avgifter	243 265	213 021
<b>Summa</b>	<b>462 459</b>	<b>349 813</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	41 369 200	41 369 200

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har inlett diskussioner med en advokatbyrå för att få råd om processen med en eventuell sammanslagning med Gottsunda Alle 1, och för att eventuellt anlita dem för att ge juridiskt stöd i processen. Styrelsen har också kontaktat bankerna som vi har lån hos och inlett samtal om hur lånen skulle hanteras vid en eventuell sammanslagning.

## Underskrifter

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

Uppsala

---

Anna-Maria Norström  
Styrelseledamot

---

Fardin Ghaderi  
Styrelseledamot

---

Jenny Höglin  
Styrelseledamot

---

Lars Eklund  
Ordförande

---

Pierre Badogomba  
Styrelseledamot

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

---

TI Ekonomikonsult AB  
Tommy Irénius  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2025 13:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.04.2025 11:34

DOCUMENT ID:

Bkxm1TQR1e

ENVELOPE ID:

SJxyXJamRJe-Bkxm1TQR1e

DOCUMENT NAME:

Brf Gottsunda Allé 2 i Uppsala, 769627-8493 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PIERRE BADOGOMBA badogopierre@yahoo.fr	Signed Authenticated	09.04.2025 12:53 09.04.2025 12:49	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.66
2. LARS MAGNUS EKLUND 3klund@googlemail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 20:10 09.04.2025 20:09	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.109.104
3. Fardin Ghaderi fardin@kulbro.se	Signed Authenticated	09.04.2025 22:31 09.04.2025 22:31	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.109.51
4. Elvy Anna-Maria Norström anna-maria.norstrom@hotmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 22:55 09.04.2025 22:54	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.109.36
5. JENNY ELINA HÖGLIN jenny.hoglin@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 11:13 11.04.2025 11:13	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.109.64
6. Nils Tommy Irénus tommy.irenius@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 13:12 11.04.2025 13:09	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.229.131

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Gottsunda Allé 2 i Uppsala

Org.nr 769627-8493

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Gottsunda Allé 2 i Uppsala för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt etiska 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Gottsunda Allé 2 i Uppsala för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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 etiska 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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Uppsala den dag som framgår av min digitala signering

---

Tommy Irénus  
TI Ekonomikonsult AB



# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2025 13:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.04.2025 11:34

DOCUMENT ID:

SJWemJTXCJe

ENVELOPE ID:

rJKXJT701g-SJWemJTXCJe

DOCUMENT NAME:

Gottsunda Allé 2 i Uppsala, revisionsberättelse 240101-241231.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nils Tommy Irénus tommy.irenius@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 13:14 11.04.2025 13:13	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.229.131

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