

Brf Tre Uppgångar

Org.nr: 716417-8563

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	17



Styrelsen för Brf Tre Uppgångar, organisationsnummer 716417-8563, 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

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse fastighet eller del av fastighet. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1982-09-13.

Ekonomisk plan registrerades år 1989-05-19.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket år 2018-05-25.

Föreningen förvärvade fastigheten år 1985.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

På stämman deltog 19 medlemmar.

Styrelse för perioden 1/1 2024 – 15/5 2024

Ordförande	Ingela Karlsson
Ledamot	Paulina Råsth
Ledamot	Gunilla Götestam
Ledamot	David Freiholtz
Ledamot	John Hermander
Suppleant	Emma Lundström

Styrelse 15/5 2024 – 31/12 2024

Ledamot	Dorian Buck
Ledamot	Jonna Cornell
Ledamot	Gunilla Götestam
Ledamot	Annika Lyth
Ordförande	Karolina Sandahl
Suppleant	Emma Lundström
Suppleant	Lovisa Stenbacka

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Per Cornell
sammankallande, och Karl Enequist

Revisor

Auktoriserad revisor	Frida Wilson Winthers Revisionsbyrå AB
Revisorssuppleant	Paulina Råsth

Information om fastigheten

Fastigheten är ett flerfamiljshus med tre uppgångar. Fastigheten är kulturminnesmärkt med s.k. grönklassning.

Fastighetsbeteckning: Kolonnen 1

Föreningens adresser:

Östgötagatan 66, 116 64 Stockholm

Östgötagatan 68, 116 64 Stockholm

Ringvägen 133, 116 61 Stockholm

Nybyggnadsår: 1929

Värdeår: 1929

Förvaltning

Föreningen har idag inget avtal avseende teknisk förvaltning, med mer än att vi har ett serviceavtal med Fastighetsägarna Service avseende driften av vår fjärrvärme. Vid behov avropar vi tjänster från olika leverantörer. Föreningens ekonomiska förvaltning ligger hos Delagott Förvaltning AB.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Fiber	Ownit
Städning	ABSS
Grovsopor	Remondis
Återvinning Matavfall	Stockholm Vatten och Avfall

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024

Underhållsplanens tidshorisont: 10–20 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört & planerat underhåll	År	Kommentar
Utfört underhåll		
Byte av tryckstegringspump	2023	
Renovering av tvättstugorna	2021	Ytskikt
Stamspolning	2020	
Trapphusrenovering	2018	Ommålning, ny el och belysning
Fasad mot gata	2018	
Balkonger mot gård	2015	Nya balkonger uppfördes.
Renovering av taket	2013	Byte av plåtdelar och målning
Fönster mot gata	2009	Renovering
Fasad mot gård	2005	
Planerat Underhåll		
Renovering av entrétrappan i port 133	2025	Trappstegen behöver bytas ut och golvet i entrén fram till hissen behöver behandlas.
Målning av smides räcken tillhörande terrasserna	2025	
Kontroll av avloppstammar och stamspolning	2025-löpande	Stamspolning sker vart 5:e år
Renovering och målning av utsida på dörrar tillhörande vädringsbalkongerna i 68:an	2025	Färg och utsida på dörrarna har börjat flagna
Översyn av ventiler, tappvatten	2025-2026	
Hissen	2026-	Renovering och/eller byte av hiss.
Radonmätning	2025	Sker enligt intervall
Översyn av taket	2030	Enligt underhållsplan

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	17	613
2 rok	8	402
3 rok	13	1 270
4 rok	4	494
5 rok	1	161
Summa	43	2 940

Totalt antal bostadslägenheter: 43

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
	4	513

Marocko Bazar, Ringvägen 133
Deltaco Mattimport AB, Ringvägen 133/Östgötagatan 68
Kim's Nails, Östgötagatan 68
Tixe Games AB, Östgötagatan 66

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med årsstämman i maj 2024 valdes i princip en helt ny styrelse. Styrelsen har under året haft fullt upp med att sätta sig in i Föreningens ekonomi och förvaltning. Nya styrelsen har haft bra stöttning från tidigare styrelseledamöter.

Omförhandling har skett av vår elleverantör och sedan mars 2024 har vi Eskilstuna Energi och Miljö som el-leverantör.

Föreningen har under en längre tid haft stora problem med duvor som bosätter sig på föreningens vådringsbalkonger. Anticimex har på styrelsens uppdrag försett vådringsbalkongerna med s.k. "duvskydd" och piggar. Styrelsen hoppas nu att åtgärderna ska räcka för att de oinbjudna besökarna bort från vår fastighet.

Styrelsen avslutade året med att bjuda in medlemmarna till ett lucia- och julmingel i trapphuset på plan 5.

Framtida utveckling och årsavgifter

Årsavgifterna har under 2024 varit oförändrade. Föreningen är skuldfri och har en bra ekonomi. Föreningen har under flera år löpande fört över överskott i kassan till Föreningens sparkonto hos SBAB. Under 2024 uppgick det överförda beloppet till 420 000 kronor. Totalt uppgår vårt sparade kapital till drygt 2,2 mkr. Styrelsen gör bedömningen att årsavgifterna kan lämnas oförändrade även under 2025 även om styrelsens budget efter avskrivningar påvisar på ett underskott 2025.

Medlemsinformation

57 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 6 överlåtelser skett.

6 medlemmar har utträtt ur föreningen.

9 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 60

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 028	1 964	1 867	1 827
Resultat efter finansiella poster, tkr	219	159	315	260
Soliditet ¹ , %	96	93	94	94
Skuld/kvm bostadsrättsyta	0	0	0	0
Skuld/kvm totalyta	0	0	0	0
Energikostnad/kvm totalyta	277	251	199	198
Sparande/kvm totalyta	213	175	225	201
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	265	265	265	265
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	38	39	41	39

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Särskilt tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 602 836	3 924 126	107 500	5 827 388	158 962	13 620 812
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				158 962	- 158 962	0
Årets resultat					219 127	219 127
Belopp vid årets utgång	3 602 836	3 924 126	107 500	5 986 350	219 127	13 839 939

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 986 350
Årets resultat	219 127
Totalt	6 205 477

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	6 205 477
Totalt	6 205 477

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 027 650	1 963 971
Övriga rörelseintäkter	3	14 088	9 203
Summa rörelseintäkter		2 041 738	1 973 174
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 393 135	-1 357 611
Administration och förvaltning	5	-94 658	-99 999
Personalkostnader	6	-61 876	-60 367
Avskrivningar		-351 317	-351 317
Summa rörelsekostnader		-1 900 986	-1 869 294
RÖRELSERESULTAT		140 752	103 880
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		78 424	55 082
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49	0
Summa finansiella poster		78 375	55 082
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		219 127	158 962
RESULTAT FÖRE SKATT		219 127	158 962
ÅRETS RESULTAT		219 127	158 962

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	11 646 627	11 997 944
Summa materiella anläggningstillgångar		11 646 627	11 997 944
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 646 627	11 997 944
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	272 976
Övriga fordringar		1 025	2 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 171	69 174
Summa kortfristiga fordringar		74 196	344 654
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 731 105	2 233 812
Summa kassa och bank		2 731 105	2 233 812
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 805 301	2 578 466
SUMMA TILLGÅNGAR		14 451 928	14 576 410

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		3 602 836	3 602 836
Upplåtelseavgifter		3 924 126	3 924 126
Särskilt tillskott		107 500	107 500
Summa bundet eget kapital		7 634 462	7 634 462
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 986 350	5 827 388
Årets resultat		219 127	158 962
Summa fritt eget kapital		6 205 477	5 986 350
SUMMA EGET KAPITAL		13 839 939	13 620 812
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		95 540	124 904
Skatteskulder		17 375	19 641
Övriga skulder		88 518	86 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	410 556	724 867
Summa kortfristiga skulder		611 989	955 598
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		611 989	955 598
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 451 928	14 576 410

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		140 752	103 880
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		351 317	351 317
Summa		492 069	455 197
Erhållen ränta		78 424	55 082
Erlagd ränta		-49	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		570 444	510 279
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		270 458	37 085
Minskning av rörelseskulder		-343 610	87 307
Kassaflöde från den löpande verksamheten		497 292	634 671
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i byggnaden			-123 188
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-123 188
Årets kassaflöde		497 292	511 483
Likvida medel vid årets början		2 233 811	1 722 328
Likvida medel vid årets slut		2 731 104	2 233 811

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2024 och jämförelsetalen har förts om för att harmonisera de nya posterna.

Noter

Nya benämningar på poster har införts från 2024 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna. Jämförelsebarheten mot föregående år kan därför brista.

Materiella 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 10 och 67 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	67
Stambyte	40
Fasad/Balkong	25
Trapphus	20
Tryckstegringspump	15
Övrigt	10

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter	772 584	772 583
Hyresintäkter		
Lokaler	1 184 314	1 120 276
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	70 752	71 112
Totalt nettoomsättning	2 027 650	1 963 971

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	14 088	9 203
Totalt övriga rörelseintäkter	14 088	9 203

Not 4. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	79 345	94 852
Uppvärmning	612 923	547 008
Vatten och avlopp	115 931	89 936
Sophämtning	44 310	37 124
	852 510	768 920
Funktionell anläggningsservice		
Hiss	5 036	8 850
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	43 492	41 768
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	78 999	78 497
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	68 117	61 426
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	208 090	206 327
Gemensamhetsanläggningar	2 246	4 287
	278 453	272 041
Reparationer		
Reparationer	107 263	88 201
Uppvärmning	9 281	9 054
VVS	0	62 754
Ventilation	0	27 525
	116 545	187 534
Reparation och underhåll		
Vattenskada	18 100	0
Totalt operativ drift och underhåll	1 393 135	1 357 611

Not 5. Administration och förvaltning	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsemöten	6 274	6 714
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 571	5 613
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	52 573	49 409
Revision		
Revisionsarvode	18 994	24 543
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	4 631	4 649
Bankkostnader	6 068	5 305
Övriga administrativa kostnader	60	0
Övriga kostnader	487	3 767
	11 246	13 721
Totalt administration och förvaltning	94 658	99 999

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	50 490	46 613
Sociala kostnader	11 386	9 354
	61 876	55 967
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	0	4 400
Totalt personalkostnader	61 876	60 367

Not 7. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	11 663 962	11 663 962
Anskaffningsvärde mark	5 728 527	5 728 527
Utgående anskaffningsvärden	17 392 489	17 392 489
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 5 394 545	- 5 043 228
Årets avskrivningar	- 351 317	- 351 317
Utgående avskrivningar	-5 745 862	-5 394 545
Utgående redovisat värde	11 646 627	11 997 944
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark	100 800 000	100 800 000
	141 800 000	141 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	128 000 000	128 000 000
Lokaler	13 800 000	13 800 000
	141 800 000	141 800 000

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	238 277	582 245
Upplupen el	5 841	10 678
Upplupen värme	77 649	83 808
Upplupen VA	19 399	15 940
Upplupen sophämtning	9 530	7 365
Upplupet revisionsarvode	19 000	0
Upplupna städkostnader	3 717	3 578
Övriga upplupna kostnader	37 143	21 254
Summa	410 556	724 868

Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar, ej utnyttjade datapantbrev förvarade hos Lantmäteriet	5 200 000	5 200 000
Summa:	5 200 000	5 200 000

Underskrifter

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

Dorian Buck Ledamot	Jonna Cornell Ledamot
Gunilla Götestam Ledamot	Annika Lyth Ledamot
Karolina Sandahl Ordförande	

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Winthers Revisionsbyrå AB
Frida Wilson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 22:25

SENT BY OWNER:

Karolina Sandahl · 28.04.2025 21:11

DOCUMENT ID:

ry4ym8akgg

ENVELOPE ID:

H1Qk7L6kgl-ry4ym8akgg

DOCUMENT NAME:

ÅR brf Tre uppgångar 250428 slutlig version.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Elsa Karolina Sandahl linasandahl71@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 21:47 28.04.2025 21:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/01/26) IP: 217.151.207.148
DORIAN SEADON BUCK dorianbuck@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 22:06 28.04.2025 22:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/08/21) IP: 194.195.91.39
JONNA BRANDT CORNELL jonna.cornell@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 22:22 28.04.2025 22:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/04/11) IP: 84.216.100.25
Annika Christa Lyth annika@lythco.se	 Signed Authenticated	29.04.2025 10:00 29.04.2025 09:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/07/21) IP: 81.229.85.47
Gunilla Ingeborg Margareta Götestam gotestamgunilla@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 21:36 29.04.2025 21:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/09/05) IP: 83.227.209.2
FRIDA WILSON frida.wilson@winthers.se	 Signed Authenticated	29.04.2025 22:25 28.04.2025 21:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/02/10) IP: 94.140.24.192

* 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