



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ulla 7

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet och lokal.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ulla 7	2004	Malmö

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947.

Värdeåret är 1947.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 19 bostadsrätter om totalt 1 473 kvm och 3 lokaler om 218 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 691 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jenny Maria Wedlund Rassmus	Ordförande
Niklas Nilsson	Vice ordförande
Carl Daniel Wreme	Suppleant
Kim Spånberg	Suppleant
Eva Linnéa Spånberg Stenberg	Styrelseledamot
Joel Ask	Styrelseledamot

Valberedning

Gunilla André
Christer Follin

Firmateckning

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

Revisorer

Jonas Lind Bertéusen Extern revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2039.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 2017** ● Installationer av fiber
Renovering av fasad
Byte av fönster
Byte/renovering av tak
- 2019** ● Dränering innergård
- 2020** ● OVK och Energideklaration
Radonmätning
- 2021** ● Underhållsspolning
- 2022** ● Åtgärdade utebelysning
Beskrining träd
- 2024** ● Åtgärder i skyddsrum samt godkänd inspektion
Installation av ledbelysning i källare, vind och trappuppgångar.

Planerade underhåll

- 2026** ● Ev. uppdatering av underhållsplan (inkl. statusbesiktning)
Staket till grannfastighet (lagning)
OVK
Trapphus och entréer - målning m.m.
Underhållsspolning
- 2027** ● Genomgång av radiatorer (byte ventiler m.m.)

Avtal med leverantörer

Årlig service tvättmaskiner m.m.	Electrolux
Bredband & TV (kollektivt)	Telia
Ekonomisk förvaltning och trappstäd	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Elavtal	Vattenfall
Fjärrvärme och service	E.ON
Gaturenhållning och saltning m.m.	Svedala utemiljö
Jour	Security Assistance Syd AB
Sophämtning	VA Syd
Sophämtning/återvinning	Stena Recycling

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två lån har lagts om.

Övriga uppgifter

Hyreshöjning för hyreslägenheter med 10%.

Övergång till regelverket K3 är genomfört.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 27 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 625 656	1 593 488	1 526 238	1 512 246
Resultat efter fin. poster	147 531	110 767	194 993	288 215
Soliditet (%)	37	36	35	-
Yttre fond	1 469 025	1 254 614	981 872	709 130
Taxeringsvärde	34 429 000	32 510 000	29 541 000	32 510 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	820	915	868	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,2	77,1	76,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 724	9 731	9 900	10 070
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 600	7 734	7 869	8 003
Sparande / kvm totalyta, kr	262	271	242	297
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	29	30	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	146	159	142	137
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	52	41	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	216	240	214	206
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,27	2,96	2,43	-
Räntekänslighet (%)	10,64	10,64	11,40	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	10 916 344	-	-	10 916 344
Upplåtelseavgifter	1 814 243	-	-	1 814 243
Fond, yttre underhåll	1 254 614	-58 331	272 742	1 469 025
Balanserat resultat	-6 555 216	169 098	-272 742	-6 658 860
Årets resultat	110 767	-110 767	147 531	147 531
Eget kapital	7 540 752	0	147 531	7 688 283

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 386 118
Årets resultat	147 531
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-272 742
Totalt	-6 511 329

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-6 511 329

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 625 657	1 593 488
Övriga rörelseintäkter	3	2 132	625
Summa rörelseintäkter		1 627 789	1 594 113
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-575 595	-752 391
Övriga externa kostnader	9	-102 219	-63 398
Personalkostnader	10	-87 566	-75 301
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-295 692	-213 912
Summa rörelsekostnader		-1 061 072	-1 105 001
RÖRELSERESULTAT		566 716	489 112
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 752	12 416
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-423 937	-390 760
Summa finansiella poster		-419 185	-378 344
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		147 531	110 767
ÅRETS RESULTAT		147 531	110 767

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	19 322 663	19 618 355
Summa materiella anläggningstillgångar		19 322 663	19 618 355
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 322 663	19 618 355
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 501	8 493
Övriga fordringar	13	285 702	274 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	31 286	28 723
Summa kortfristiga fordringar		331 489	311 634
Kassa och bank			
Kassa och bank		614 414	412 651
SBC klientmedel i SHB		629 708	680 623
Summa kassa och bank		1 244 122	1 093 273
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 575 611	1 404 907
SUMMA TILLGÅNGAR		20 898 274	21 023 262

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 730 587	12 730 587
Fond för yttre underhåll		1 469 025	1 254 614
Summa bundet eget kapital		14 199 612	13 985 201
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 658 860	-6 555 216
Årets resultat		147 531	110 767
Summa ansamlad förlust		-6 511 329	-6 444 449
SUMMA EGET KAPITAL		7 688 284	7 540 752
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 569 425	7 932 550
Summa långfristiga skulder		4 569 425	7 932 550
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 281 500	5 145 875
Leverantörsskulder		41 102	36 416
Skatteskulder		3 306	0
Övriga kortfristiga skulder		37 224	68 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	277 433	298 685
Summa kortfristiga skulder		8 640 565	5 549 960
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 898 274	21 023 262

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	566 716	489 112
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	295 692	213 912
	862 408	703 024
Erhållen ränta	4 752	12 416
Erlagd ränta	-425 438	-387 625
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	441 722	327 814
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 855	-42 756
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-43 519	104 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten	378 348	389 944
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-227 500	-227 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-227 500	-227 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	150 848	162 444
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 093 273	930 830
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 244 122	1 093 273

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ulla 7 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	1,78 %
Yttertak	2,32 %
Fasader	2,55 %
Balkonger	1,78 %
Fönster	1,78 %
Stamledningar VA	2,39 %
Stamledningar Värme	6,37 %
Styr & övervakning	15,30 %
El	1,91 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 186 800	1 164 819
Hysesintäkter bostäder	167 376	152 160
Hysesintäkter lokaler, moms	194 340	191 328
Deb. fastighetsskatt, moms	12 504	12 504
Bredband	55 188	66 948
Påminnelseavgift	60	0
Pantsättningsavgift	5 270	1 433
Överlåtelseavgift	4 116	4 299
Öres- och kronutjämning	3	-3
Summa	1 625 657	1 593 488

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	625
Återbäring försäkringsbolag	2 132	0
Summa	2 132	625

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	26 000	33 137
Gårdkostnader	1 321	0
Gemensamma utrymmen	130	16 556
Sopphantering	984	0
Snöröjning/sandning	10 840	4 690
Serviceavtal	4 554	0
Förbrukningsmaterial	766	874
Summa	44 595	55 257

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslägenheter	0	1 599
Bostadsrättslägenheter	4 698	0
Hyseslokaler	1 600	9 947
Tvättstuga	7 503	0
Trapphus/port/entr	0	1 827
Dörrar och lås/porttele	303	3 088
VVS	8 823	6 127
Elinstallationer	3 573	0
Summa	26 500	22 588

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Elinstallationer	0	133 248
Summa	0	133 248

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	37 233	48 459
Uppvärmning	246 961	269 179
Vatten	81 684	87 410
Sophämtning/renhållning	14 175	21 386
Summa	380 053	426 434

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	21 995	0
Kabel-TV	1 810	0
Bredband	52 148	67 844
Fastighetsskatt	48 494	47 330
Korr. fastighetsskatt	0	-310
Summa	124 447	114 864

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 447	738
Revisionsarvoden extern revisor	28 109	15 396
Fritids och trivselkostnader	748	157
Föreningskostnader	6 806	2 076
Förvaltningsarvode enl avtal	40 205	34 484
Överlåtelsekostnad	6 068	4 012
Pantsättningskostnad	4 319	2 580
Administration	4 314	3 956
Konsultkostnader	5 474	0
Bostadsrätterna Sverige	4 730	0
Summa	102 219	63 398

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	67 800	57 300
Arbetsgivaravgifter	19 766	18 001
Summa	87 566	75 301

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	423 937	390 678
Dröjsmålsränta	0	82
Summa	423 937	390 760

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 969 745	22 969 745
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 969 745	22 969 745
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 351 390	-3 137 478
Årets avskrivning	-295 692	-213 912
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 647 082	-3 351 390
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 322 663	19 618 355
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 708 887</i>	<i>8 708 887</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 881 000	17 439 000
Taxeringsvärde mark	14 548 000	15 071 000
Summa	34 429 000	32 510 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	277 761	185 496
Skattefordringar	0	87 134
Övriga kortfristiga fordringar	7 941	1 788
Summa	285 702	274 418

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 317	6 728
Förutbet försäkr premier	22 458	21 995
Förutbet kabel-TV	359	0
Förutbet bredband	2 152	0
Summa	31 286	28 723

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-11-20	2,37 %	2 384 000	2 384 000
Nordea	2027-11-17	2,71 %	2 534 375	2 586 875
Nordea	2028-11-15	2,95 %	2 122 550	2 157 550
Nordea	2026-06-17	3,86 %	5 810 000	5 950 000
Summa			12 850 925	13 078 425
Varav kortfristig del			8 281 500	5 145 875

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 713 425 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	0	74 917
Uppl kostn el	2 718	4 305
Uppl kostnad Värme	32 697	30 841
Uppl kostnad Extern revisor	14 238	0
Uppl kostn räntor	32 382	33 883
Uppl kostn vatten	14 396	13 270
Uppl kostnad Sophämtning	1 091	1 416
Uppl kostnad arvoden	34 300	5 050
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 777	1 587
Förutbet hyror/avgifter	134 834	133 416
Summa	277 433	298 685

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 947 000	15 947 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-27.

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

Malmö

Jenny Maria Wedlund Rasmus
Ordförande

Niklas Nilsson
Vice ordförande

Eva Linnéa Spånberg Stenberg
Styrelseledamot

Joel Ask
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Jonas Lind Bertéusen
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2026 22:15

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.05.2026 14:03

DOCUMENT ID:

rybjT84IGx

ENVELOPE ID:

S1kjTINGfe-rybjT84IGx

DOCUMENT NAME:

Brf Ulla 7, 769610-2933 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:

243fc7caf7469934001ca5702917adc517646100d7e7a6
4beb229d4e4f9d96068d055ad12d085bb4e278aa4fabe0
132e7b6f0b13c08f492e0c40e09c520b54c8

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jenny Maria Wedlund Ras smus jennyrassmus@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 14:37 27.05.2026 14:37	eID Low	Swedish BankID IP: 78.76.89.146
2. Eva Linnéa Spångberg Sten berg espanbergstenberg@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 19:08 27.05.2026 14:51	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.95.100
3. Niklas Nilsson nilsson.a.niklas@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 19:33 27.05.2026 19:32	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.83.99
4. JOEL ASK joel.ask39@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 19:51 27.05.2026 14:11	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.18.183
5. JONAS LIND BERTÉUSEN info@ravisor.se	 Signed Authenticated	27.05.2026 22:15 27.05.2026 22:14	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.149.247

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ulla 7,
769610-2933**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Ulla 7** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Ulla 7**, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB
Jonas Lind Bertéusen
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2026 22:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 27.05.2026 14:03

DOCUMENT ID:

ByGjp8EIMI

ENVELOPE ID:

B1Jspl4efx-ByGjp8EIMI

DOCUMENT NAME:

RB Ulla 7.pdf

2 pages

SHA-512:

09d509b05a8bbe56a779de2421d806d907660b78236d3
9f1f6f78b5e47b46ada8121f3b151fc25cff8fc07d5f6a66a
08ebacfa340bc07c427a505b99ff0ccb7b

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONAS LIND BERTÉUSEN	Signed	27.05.2026 22:14	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	27.05.2026 22:12	Low	IP: 2.248.149.247

* 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