

2023 – 2024 ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Fullerö Hage i Uppsala





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fullerö Hage i Uppsala med säte i Uppsala Kommun org.nr. 769633-2571 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-02-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fullerö 21:77	2017-03-06	2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
52	radhus (upplåtna med bostadsrätt)	6 932
Totalt 52 objekt		6 932

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 4 rok, 45 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Mikael Brolund	Ordförande	
Jukka Kantanen	Ledamot	2023-10-04
Dili Rab	Ledamot	
Christoffer Björk	Ledamot	
Tobias Carlsson Pohlman	Ledamot	
Emelie Handin	Ledamot	
Kurt Hofgren	Suppleant	
Denis Rajkic	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mikael Brolund, Dili Rab, Christoffer Björk samt suppleanter Kurt Hofgren och Denis Rajkic.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christoffer Björk, Mikael Brolund, Tobias Carlsson Pohlman och Emelie Handin.

Revisorer har varit Niclas Wärenfeldt hos BoRevision i Sverige AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit Cecilia Stolt, sammankallande, och Stehpie Janin valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-12-04.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 624 330 kr. Underskottet beror till största del på att föreningen har höga avskrivningar. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 7 393 616 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att ha ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde, se kassaflödesanalysen på sid 9.

Styrelsen bevakar kontinuerligt föreningens ekonomi och anpassar månadsavgiften till föreningens kassaflöde så täckning finns över tid för löpande drifts- och räntekostnader samt amortering av föreningens lån. År 2023 medförde inflation med högre drifts- och räntekostnader till följd. Under 2023 omsatte föreningen ett av föreningens större lån vilket medförde en betydligt högre räntekostnad. Till följd av ökade drifts- och räntekostnader beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 35% den 2023-07-01.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 770 680 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 307 000 kr. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i föreningens 30-åriga underhållsplan. Styrelsen föreslår att stämman disponerar 52 584 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under räkenskapsåret har föreningen utfört garantiarbeten på taken samt montering av ny plåt och taktegel. Därutöver har en omfattande skadegörelse drabbat föreningen, vilket till fullo kommer att täckas av försäkringsbolaget.

Föreningens konflikt med Panghus är inte löst än, förhoppningsvis kommer allt att bli klart under kommande räkenskapsår.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Eftersom föreningen är från 2018 har det inte funnits något behov av större åtgärder ännu.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Åtgärder enligt underhållsplanen.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

- HSB Boservice i Uppland AB - *Ekonomisk förvaltning*
- HSB Boservice i Uppland AB - *Teknisk förvaltning och skötsel av gemensamma ytor samt underhållsplan*
- Uppland TH Entreprenad - *Snöröjning och sandning*
- Vattenfall - *Elavtal, el och elnät*
- Uppsala vatten och avfall AB - *Vatten och avlopp samt sophämtning*
- Boappa

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 98. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	-16	-139	123	201	119
Skuldsättning, kr/kvm	12 139	12 191	12 317	12 265	12 391
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 139	12 191	12 317	12 265	12 391
Räntekänslighet, %	20	26	28	28	28
Energikostnad, kr/kvm	33	33	32	36	23
Årsavgifter, kr/kvm	622	461	439	439	439
Årsavgifter/totala intäkter, %	14	91	93	93	91
Totala intäkter, kr/kvm	4 317	493	471	480	439
Nettoomsättning, tkr	4 553	3 420	3 270	3 331	3 043
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 624	-2 753	-614	-214	-638
Soliditet, %	64	66	66	66	66

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	165 185 000	0	0	165 185 000
Underhållsfond, kr	813 521	0	957 159	1 770 680
S:a bundet eget kapital, kr	165 998 521	0	957 159	166 955 680
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 060 265	-2 751 861	-957 159	-5 769 286
Årets resultat, kr	-2 751 861	2 751 861	-1 624 330	-1 624 330
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 812 126	0	-2 581 489	-7 393 616
S:a eget kapital, kr	161 186 395	0	-1 624 330	159 562 064

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 253 000 kr samt ianspråktagande skett med 295 841 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 769 286
Årets resultat, kr	-1 624 330
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 393 616

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 253 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	295 841
Balanseras i ny räkning, kr	-8 350 775

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 552 744	3 419 997
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 386 987	72 961
Summa Rörelseintäkter		29 939 731	3 492 958
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-26 217 781	-2 749 827
Övriga externa kostnader	Not 5	-454 436	-37 475
Personalkostnader	Not 6	-165 990	-144 494
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 463 268	-1 463 268
Summa Rörelsekostnader		-28 301 475	-4 395 064
Rörelseresultat		1 638 256	-902 106
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 234	1 681
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 264 820	-1 851 436
Summa Finansiella poster		-3 262 586	-1 849 755
Resultat efter finansiella poster		-1 624 330	-2 751 861
Resultat före skatt		-1 624 330	-2 751 861
Årets resultat		-1 624 330	-2 751 861

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 243 683 252 245 146 520

*Summa Materiella anläggningstillgångar***243 683 252 245 146 520****Summa Anläggningstillgångar****243 683 252 245 146 520**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 7

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 1 240 506 967 364

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 4 066 402 103 477

*Summa Kortfristiga fordringar***5 306 908 1 070 848****Summa Omsättningstillgångar****5 306 908 1 070 848****Summa Tillgångar****248 990 160 246 217 368**

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	165 185 000	165 185 000
Fond för yttre underhåll	1 770 680	813 521
Summa Bundet eget kapital	166 955 680	165 998 521

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 769 286	-2 060 265
Årets resultat	-1 624 330	-2 751 861
Summa Ansamlad förlust	-7 393 616	-4 812 126

Summa Eget kapital

159 562 064 **161 186 395**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	41 504 490
Summa Långfristiga skulder		0	41 504 490

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		84 181 314	43 004 490
Leverantörsskulder		4 019 903	51 021
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	72 685	53 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 154 194	417 558
Summa Kortfristiga skulder		89 428 096	43 526 483

Summa Skulder

89 428 096 **85 030 973**

Summa Eget kapital och skulder

248 990 160 **246 217 368**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
--	--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 638 256	-2 751 861
-----------------	-----------	------------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 463 268	1 463 268
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	1 463 268	1 463 268
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	2 234	1 681
----------------	-------	-------

Erlagd ränta	-2 859 644	-1 851 436
--------------	------------	------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	244 114	-3 138 348
--	----------------	-------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 983 726	-32 628
--	------------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	4 724 789	153 667
---	-----------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

	741 063	121 039
--	----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	985 177	-3 017 309
--	----------------	-------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-327 666	-873 776
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-327 666	-873 776
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

	657 511	-3 891 085
--	----------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	967 250	3 008 580
---------------------------------------	----------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 240 385	967 250
-------------------------------------	------------------	----------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler. Föreningen har värdeår 2018 och är befriade från fastighetsskatt/avgift på bostäderna för inkomstären till och med år 2033.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2 Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
<i>Bruttoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 313 340	3 195 264
Hyror förbrukningsbaserad	236 619	222 060
Övriga intäkter	0	2 672
Övriga primära intäkter	2 785	0
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 552 744	3 419 996
<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 552 744	3 419 996

I årsavgiften ingår kallvatten och sophämtning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	25 386 987	72 961
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	25 386 987	72 961
Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-69 313	-133 000
	Snö och halk-bekämpning	-87 039	-84 688
	Reparationer	-25 448 356	-1 674 911
	Planerat underhåll	-52 584	-295 841
	EI	-9 184	-9 582
	Vatten	-220 293	-219 546
	Sophämtning	-148 831	-133 246
	Fastighetsförsäkring	-99 855	-86 124
	Förvaltningsavtalskostnader	-82 326	-75 497
	Övriga driftkostnader	0	-37 392
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-26 217 781	-2 749 827
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-118	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-6 988
	Administrationskostnader	-823	-9
	Extern revision	-15 538	-27 238
	Konsultkostnader	-408 500	-2 700
	Medlemsavgifter	-6 120	0
	Föreningsverksamhet	-9 100	0
	Övriga förvaltningskostnader	-14 237	-540
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-454 436	-37 475
Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-127 222	-111 493
	Sociala avgifter	-38 768	-33 001
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-165 990	-144 494

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 463 268	-1 463 268
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 463 268	-1 463 268
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 607	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	627	1 681
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 234	1 681
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 264 415	-1 850 003
	Övriga räntekostnader	-405	-1 433
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 264 820	-1 851 436
Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	146 326 843	146 326 843
	Ingående anskaffningsvärde mark	106 136 017	106 136 017
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	252 462 860	252 462 860
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 316 340	-5 853 072
	Årets avskrivningar	-1 463 268	-1 463 268
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 779 608	-7 316 340
	<i>Utgående redovisat värde</i>	243 683 252	245 146 520
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 159 000	76 680 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	45 455 000	41 186 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	123 614 000	117 866 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	87 377 860	87 377 860
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	87 377 860	87 377 860

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB		1 240 385	967 250
Övriga fordringar		121	114
<i>Summa Övriga fordringar</i>		1 240 506	967 364

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
---	--	--	--

Förutbetald försäkring		96 629	80 530
Upplupna ränteintäkter		1 607	801
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 968 166	22 146
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		4 066 402	103 477

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-06-30	
--------	---	------------	--

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske Bank	5,25%	2024-06-30	1 500 000	0
Danske Bank	3,82%	2024-07-01	41 504 490	436 888
Danske Bank	3,86%	2024-07-01	41 176 824	436 888
			84 181 314	873 776

Långfristig del		0
Nästa års amortering av långfristig skuld		0
Lån som ska konverteras inom ett år		84 181 314
Kortfristig del		84 181 314
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld		873 776
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		3 495 104
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till		0
Genomsnittsräntan vid årets utgång		3,87%
Finns swap-avtal		Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-06-30	2023-06-30
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>			
-----------------------	--	--	--

Källskatt		49 139	38 315
Övriga kortfristiga skulder		23 546	15 099
<i>Summa Övriga skulder</i>		72 685	53 414

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	333 315	393 830
	Upplupna räntekostnader	804 727	9 161
	Övriga upplupna kostnader	16 152	14 568
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 154 194	417 558

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Storvreta, datum enligt digital signering

Mikael Brolund

Dili Rab

Christoffer Björk

Tobias Carlsson Pohlman

Emelie Handin

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Niclas Wärenfeldt

BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fullerö Hage i Uppsala, org.nr. 769633-2571

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fullerö Hage i Uppsala för räkenskapsåret 2023-2024.

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 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fullerö Hage i Uppsala för räkenskapsåret 2023-2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 yrkesetiska 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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 bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Fullerö Hage i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL BROLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-09-11 kl. 20:10:29



DILI RAB

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-04 kl. 15:57:08



TOBIAS POHLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-11 kl. 22:40:47



EMELIE HANDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-11 kl. 20:58:52



CHRISTOFFER BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-12 kl. 21:24:59



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-14 kl. 08:02:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Fullerö Hage i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-14 kl. 08:03:53



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.