



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ulla 2

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

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ulla 2	1945	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945

Värdeåret är 1945

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 927 kvm och 1 lokal om 43 kvm. Byggnadernas totalyta är 970 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johanna Egvärn	Ordförande
Fredrik Nilsson	Kassör
Anette Skogmar	Styrelseledamot
Mats Eriksson	Styrelseledamot
Elisabeth Johansson	Suppleant
Max-Albin Ekbon	Suppleant

Valberedning

Johan Ekelund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening.

Revisorer

Niklas Bromer Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av takfönster i lgh 1302
Ny bredbandsleverantör i Ownit 1000/1000mbit
- 2023** ● Ny fjärrvärmecentral installerad i källaren (utförd enligt plan från underhållsplan)
Nytt tecknat avtal med Städfirma Clean24
Slamtömning dagvattenbrunn på innegård
Nytt golv i föreningens tvättstuga samt ommålning av tak och väggar
- 2022** ● Ommålning samt lagning, skrapning, spackling och ifyllnad av murbruk i källarutrymmen - Golv, väggar och tak
Fönsterbyte till hyreslokalen - Fönsterbyte till 3-glas utfördes till föreningen lokal. Energieffektiva glas.
Nytt passage- och portkodssystem med tagg - Nytt Passagesystem med tagg samt portkodssystem installerat
Inköp av fina hållbara utemöbler - Under hösten inhandlades nya hållbara utemöbler som föreningens medlemmar får glädje av till nästa säsong.
Relining av bottenstammar - Större underhåll. Reliningsjobb utfördes december 2022. Även backventiler i källaravlopp är installerade för att förhindra framtida översvämning. Betalning sker Q1 2023
- 2021** ● Relining av dagvattenledning - Repipe utförde jobb för att åtgärda dagvattenledning från brunn i gatan till källarens avlopp
Plantering för utöka gräsyten på gården - Stor trädgårdsdag där alla hjälptes åt att göra fint i trädgården samt fixa sprickor i murbruket och plantera växter mm
Spolning och Filmning av avloppsstammar - Spolarna utförde jobbet. 5 års service.
- 2020** ● Ny hyresgästavtal tecknat 2021-02 - Ny trevlig hyresgäst flyttar in. Psykoterapeut Marcus Peterson, Relationsfokus. Avtal är treårigt 2021-02 till 2024-01 med möjlighet till förlängning
Nytt avtal med Sparvath Städ - Städ i trapphus och tvättstuga samt fönstertvätt
SBC Tekniskförvaltning avslutat - Avslutades 2020-12-31
Nytt staket mot granngård - Bättre trevnadskänsla och grannens återvinningskärl täcks
Nya stadgar i BRF Ulla 2 - Två efterföljande stämmor godkändes stadgarna enhälligt
- 2019** ● Brandsäkerhetsbesiktning av Firesafe samt inköp av Brandsläckare mm
Omfogning av fasad mot gatan samt skorstenar

- 2018** ● Nytt elektroniskt bokningssystem Tvättstuga
OVK-besiktning - Obligatorisk besiktning
Uppdatering av elstammarna.

Planerade underhåll

- 2025** ● OVK besiktning (görs var 6:e år)
Besiktning tak, hängrännor och stuprör enligt underhållsplan
Besikta källare då det sippra in vatten vid kraftigt regnväder
Se över ev byte av avstängningsventiler VA stammar enligt underhållsplan

Avtal med leverantörer

Boka Tvättid	Elektronisk tvättstugebokning
City-Glas	Glasmästare
Clean24	Städ i gemensamma utrymmen
Din Box	Passage- och Portkodssystem
EON	Fjärrvärme och elnätsavtal
K&B Förvaltnings AB	Teknisk underhållsplan
KPMG	Revisor
Prezero	Återvinningskärl Papp, tidning, glas och plast
Sala Heby Energi	Elhandelsavtal
SBC	Ekonomisk förvaltning
Ownit	Bredband & TV
VA Syd	Rest- och matavfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

BRF Ulla 2 har en sund ekonomi och föreningens ambition är att upprätthålla en tillräcklig buffert för att kunna hantera både oförutsedda och planerade utgifter. Styrelsen är engagerad och noggrant bevakar utvecklingen framöver för att säkerställa bästa möjliga lösning för alla medlemmar.

För att möta kostnadsökningarna höjde vi föreningens avgift med 5 % för år 2024. Detta beslut är i linje med de kostnadsökningar vi har sett under det gångna året.

Föreningen tog även kostnaden för byte av samtliga takfönster i lägenhet 1302 under året. Bytet förväntas leda till bättre energiåtgång, vilket kommer att sänka föreningens kostnader framöver.

Förändringar i avtal

BRF Ulla 2 har sagt upp sitt tidigare 6-åriga avtal med Telia för bredband och TV. Beslutet togs som ett resultat av en ny upphandling som genomfördes i slutet av 2023. Från och med hösten 2024 kommer Ownit att vara vår nya leverantör för dessa tjänster. Detta innebär både lägre kostnader och betydligt bättre hastigheter, med 1000/1000 Mbit bredband och ett enklare TV-utbud.

Övriga uppgifter

Vi vill tacka alla trevliga boende som deltog i de uppskattade trädgårdsdagarna på innergården. Det var ett utmärkt tillfälle att umgås, träffa nya grannar och ha kul tillsammans!

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	818 853	772 041	740 980	727 403
Resultat efter fin. poster	-68 368	-140 306	-607 521	49 712
Soliditet (%)	61	62	61	66
Yttre fond	323 326	246 026	270 000	180 000
Taxeringsvärde	20 100 000	20 100 000	20 100 000	18 244 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	769	735	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,0	87,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 127	4 173	3 780	3 780
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 944	3 988	3 612	3 612
Sparande per kvm totalyta, kr	201	111	47	133
Elkostnad per kvm totalyta, kr	43	39	43	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	131	119	116	119
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	65	48	41	39
Energikostnad per kvm totalyta, kr	238	206	199	190
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,94	3,02	-	-
Räntekänslighet (%)	5,37	5,68	-	-

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

Föreningens resultat för året uppvisar ett mindre underskott, huvudsakligen påverkat av avskrivningar. Under året har föreningen genomfört underhållsåtgärder, vilka finansierats direkt från föreningens kassa. För att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi och fortsatt goda underhållsnivåer genomfördes en avgiftshöjning om 5 % under året.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	7 658 001	-	-	7 658 001
Upplåtelseavgifter	346 364	-	-	346 364
Fond, yttre underhåll	246 026	-168 726	246 026	323 326
Balanserat resultat	-1 727 942	28 420	-246 026	-1 945 548
Årets resultat	-140 306	140 306	-68 368	-68 368
Eget kapital	6 382 143	0	-68 368	6 313 775

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 699 523
Årets resultat	-68 368
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-246 026
Totalt	-2 013 916

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	184 373
Balanseras i ny räkning	-1 829 544

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	818 853	772 041
Övriga rörelseintäkter	3	0	8 928
Summa rörelseintäkter		818 853	780 969
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-564 715	-607 080
Övriga externa kostnader	9	-55 425	-58 583
Personalkostnader	10	-77 234	-67 411
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-79 392	-79 392
Summa rörelsekostnader		-776 766	-812 466
RÖRELSERESULTAT		42 087	-31 497
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 552	2 423
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-113 007	-111 232
Summa finansiella poster		-110 455	-108 809
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-68 368	-140 306
ÅRETS RESULTAT		-68 368	-140 306

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	10 064 963	10 144 355
Summa materiella anläggningstillgångar		10 064 963	10 144 355
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 064 963	10 144 355
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 368	11 472
Övriga fordringar	13	198 323	221 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	17 154	0
Summa kortfristiga fordringar		219 845	232 984
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		219 845	232 984
SUMMA TILLGÅNGAR		10 284 808	10 377 339

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 004 365	8 004 365
Fond för yttre underhåll		323 326	246 026
Summa bundet eget kapital		8 327 691	8 250 391
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 945 548	-1 727 942
Årets resultat		-68 368	-140 306
Summa fritt eget kapital		-2 013 916	-1 868 248
SUMMA EGET KAPITAL		6 313 775	6 382 143
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 920 000	1 920 000
Summa långfristiga skulder		1 920 000	1 920 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 905 658	1 948 162
Leverantörsskulder		25 915	34 067
Skatteskulder		3 276	2 902
Övriga kortfristiga skulder		489	597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	115 695	89 468
Summa kortfristiga skulder		2 051 033	2 075 196
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 284 808	10 377 339

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	42 087	-31 497
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	79 392	79 392
	121 479	47 895
Erhållen ränta	2 552	2 423
Erlagd ränta	-117 817	-101 501
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 214	-51 183
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 339	-8 078
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	23 151	-520 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19 026	-579 683
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	400 000
Amortering av lån	-42 504	-35 838
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-42 504	364 162
ÅRETS KASSAFLÖDE	-23 478	-215 521
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	206 752	422 274
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	183 274	206 752

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ulla 2 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 leverantörsfakturor. 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, 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	1,03 %
---------	--------

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	657 144	625 848
Hysesintäkter lokaler	100 512	86 504
Bredband	55 488	55 488
Pantsättningsavgift	573	1 575
Överlåtelseavgift	2 746	2 626
Andrahandsuthyrning	2 390	0
Summa	818 853	772 041

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	7 749
Övriga intäkter	0	-444
Återbäring försäkringsbolag	0	1 623
Summa	0	8 928

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	15 468	11 000
Städning utöver avtal	1 750	9 406
Gårdkostnader	4 515	9 233
Gemensamma utrymmen	517	0
Serviceavtal	12 627	14 064
Förbrukningsmaterial	150	706
Summa	35 027	44 408

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	9 512	2 384
Källarutrymmen	0	37 745
VVS	0	17 904
Värmeanläggning/undercentral	0	3 675
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 606
Vattenskada	7 198	0
Skador/klotter/skadegörelse	283	0
Summa	16 993	65 314

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Källare	0	16 851
Värmeanläggning	0	151 875
Tak	184 373	0
Summa	184 373	168 726

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	41 769	37 941
Uppvärmning	126 728	115 569
Vatten	62 816	46 373
Sophämtning/renhållning	26 688	31 392
Summa	258 001	231 275

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	11 445
Bredband	39 241	55 488
Fastighetsskatt	31 080	30 424
Summa	70 321	97 357

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Revisionsarvoden extern revisor	15 250	14 063
Styrelseomkostnader	1 416	196
Fritids och trivselkostnader	650	2 398
Föreningskostnader	488	553
Förvaltningsarvode enl avtal	28 462	26 112
Överlåtelsekostnad	2 006	3 676
Pantsättningskostnad	860	2 364
Administration	1 853	9 221
Bostadsrätterna Sverige	4 440	0
Summa	55 425	58 583

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	52 500	46 601
Löner till kollektivanst	7 000	6 300
Arbetsgivaravgifter	17 734	14 510
Summa	77 234	67 411

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	112 976	111 232
Dröjsmålsränta	31	0
Summa	113 007	111 232

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 907 685	11 907 685
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 907 685	11 907 685
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 763 330	-1 683 938
Årets avskrivning	-79 392	-79 392
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 842 722	-1 763 330
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 064 963	10 144 355
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 200 000</i>	<i>4 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 807 000	10 807 000
Taxeringsvärde mark	9 293 000	9 293 000
Summa	20 100 000	20 100 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	15 049	14 760
Transaktionskonto	78 748	100 489
Borgo räntekonto	104 526	106 263
Summa	198 323	221 512

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	630	0
Förutbet försäkr premier	13 219	0
Förutbet bredband	3 305	0
Summa	17 154	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	1,33 %	1 920 000	1 920 000
Handelsbanken	2025-10-31	3,60 %	1 552 320	1 568 160
Handelsbanken	2025-01-07	3,80 %	353 338	380 002
Summa			3 825 658	3 868 162
Varav kortfristig del			1 905 658	1 948 162

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 613 138 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	155	0
Uppl kostn el	3 533	0
Uppl kostnad Värme	14 145	0
Uppl kostn räntor	16 896	21 706
Uppl kostn vatten	9 314	0
Uppl kostnad Sophämtning	2 426	0
Förutbet hyror/avgifter	69 226	67 762
Summa	115 695	89 468

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	3 904 000	3 904 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Malmö

Anette Skogmar
Styrelseledamot

Fredrik Nilsson
Kassör

Johanna Egvärn
Ordförande

Mats Eriksson
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Niklas Bromer
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 20:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 17.04.2025 13:03

DOCUMENT ID:

rJb1GlvRAYl

ENVELOPE ID:

BykzxwCCJx-rJb1GlvRAYl

DOCUMENT NAME:

Brf Ulla 2, 769610-8203 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS ERIKSSON matsgoraneriksson@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 21:11 25.04.2025 21:01	eID Low	Swedish BankID IP: 95.174.65.156
2. FREDRIK NILSSON fiddenilsson79@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2025 09:10 26.04.2025 09:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.134
3. ANETTE SKOGMAR anette.skogmar@malmo.se	Signed Authenticated	30.04.2025 12:06 29.04.2025 20:43	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.124.173
4. JOHANNA EGVÄRN johanna.egvarn@riksbyggen.se	Signed Authenticated	02.05.2025 16:34 02.05.2025 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.124.177
5. Niklas Bromér niklas.bromer@kpmg.se	Signed Authenticated	02.05.2025 20:35 02.05.2025 20:24	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.144.157

* 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 Bostadsrättsföreningen Ulla 2, org. nr 769610-8203

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ulla 2 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 utvärderar, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ulla 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlopande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2023 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2024 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö

KPMG AB

Niklas Bromér

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 20:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 17.04.2025 13:03

DOCUMENT ID:

rJgflP0RJx

ENVELOPE ID:

HkgJzePAAkg-rJgflP0RJx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Ulla 2 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Bromér	 Signed	02.05.2025 20:35	eID	Swedish BankID
niklas.bromer@kpmg.se	Authenticated	02.05.2025 20:24	Low	IP: 213.64.144.157

* 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