

Årsredovisning för

Brf Ullna allé

769628-9862

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

Styrelsen för Brf Ullna allé får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Föreningen har sitt säte i Täby kommun.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta lägenheter och tomtmark i föreningens hus för nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Denna rätt kallas bostadsrätt, och innehavaren av en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 27 oktober 2014 och den ekonomiska planen registrerades den 9 januari 2017. De nuvarande reviderade stadgarna fastställdes av Bolagsverket den 14 mars 2019. Föreningens fastigheter, Marklandet 3 och Marklandet 8, är belägna på Arningetorpsvägen 11 A-F i Täby.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är därmed en äkta bostadsrättsförening. Marken innehas med äganderätt och föreningen är delaktig i Marklandets samfällighetsförening. För närvarande finns ingen aktuell underhållsplan. Årsavgiften inkluderar vatten och el i gemensamma utrymmen, medan värme och hushållsel betalas av bostadsrättsinnehavaren. Vatten ingår via samfällighetsavgiften.

Byggnaderna som är uppförda 2017 och består av 12 st bostadsrättsradhus med total lägenhetsyta om 1 455 kvm och är fördelade enligt nedan:
5 rok 6 st 632 kvm
6 rok 6 st 823 kvm

På fastigheterna finns 6 st parkeringsplatser. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF skadeförsäkring AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Samfällighet

Föreningen har del i Marklandets samfällighetsförening som förvaltar enligt nedan:

Täby Marklandet ga:1 avser vägar
Täby Marklandet ga:2 avser vatten, dagvatten och spillvattenledningar med undercentral
Täby Marklandet ga:3 avser parkering

Styrelsen

Sedan ordinarie stämma den 19 maj 2024 har styrelsen haft följande sammansättning:

Eila Rajai	Ledamot, ordförande
Maria Björklund	Ledamot, sekreterare
Zanna Dean Nordberg	Ledamot
Sara Diago	Ledamot
Jimmy Ingram	Ledamot, flyttat i december 2024

Revisor

Sanna Lindqvist	Borev Revision AB
-----------------	-------------------

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft 6 (7) protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 22 (22) medlemmar.
Under året har 2 (2) överlåtelse skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En investering på 300 000 kr gjordes på ett sparkonto.
Avgiften höjdes med 5% från och med den 1 januari 2024.
Avgiften kommer att höjas med 5% från och med den 1 januari 2025.
Ny gräsklippare, grästrimmer och häcktrimmer införskaffades.
Parkeringsmarkeringarna förstärktes genom målning och nya parkeringsskyltar köptes in.
Samtliga lägenheters frånvärmepumpar genomgick service.

Förvaltning

Fastighetsskötsel har skett i egen regi av styrelsen.
Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Norrorts Boservice AB.

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	514	490	490	490
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	11 275	11 275	11 320	11 409
Lån/kvm totalyta (kr)	11 275	11 275	11 320	11 409
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)*	2	3	2	-
Genomsnittlig låneränta (%)	2,67	1,99	1,11	1,10
Soliditet (%)	76,3	76,5	76,6	76,5
Räntekänslighet (%)	22	23	23	24
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	96,1	97,1	97,5	97
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	-6	64	195	177
Nettoomsättning (tkr)	777 458	733 858	730 584	708 150
Resultat efter finansiella poster (kr)	-460 879	-457 850	-202 670	-162 185

*I årsavgiften ingår inte värme och kostnad för medlemmarnas egna elförbrukning.
Kostnad för vatten ingår i samfällighetsavgiften och redovisas därför inte som energikostnad.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror dels på avskrivningarna samt ökade räntekostnader. Föreningen höjde avgiften med 5 % under 2024 och har höjt avgiften med ytterligare 5 % från 1 januari 2025 och fler höjningar av avgiften är att vänta.
Styrelsen arbetar med att se över föreningens lån för att få ner räntekostnaderna. Under 2025 kommer en underhållsplan tas fram som ger styrelsen mer verktyg för att planera föreningens framtida ekonomi.

Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	Lån genom bostadsrättsyta
Lån/kvm totalyta (kr)	Lån genom totalyta
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Räntekänslighet (%)	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	Årsavgiften genom totala intäkter
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+ årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

Förändring Eget Kapital	Medlems- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	54 725 000	149 400	-674 887	-457 850
Disposition av föregående års resultat		43 650	-501 500	457 850
Årets resultat				-460 879
Belopp vid årets utgång	54 725 000	193 050	-1 176 387	-460 879

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

balanserat resultat	-1 176 387
årets resultat	-460 879
	-1 637 266
disponeras så att	
Avsättning till underhållsfond	43 650
I ny räkning överföres	-1 680 916
	-1 637 266

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	2	777 458	733 858
Övriga intäkter		1 000	-
Summa intäkter		778 458	733 858
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-267 340	-335 684
Övriga externa kostnader	4	-76 702	-58 024
Personalkostnader	5	-52 568	-52 568
Avskrivningar	6	-419 040	-419 040
Summa kostnader		-815 650	-865 317
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		-37 192	-131 459
Finansiella poster			
Ränteintäkter		14 193	1 889
Räntekostnader		-437 880	-328 280
Summa resultat från finansiella poster		-423 687	-326 391
ÅRETS RESULTAT		-460 879	-457 850

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	69 191 495	69 610 535
Summa materiella anläggningstillgångar		69 191 495	69 610 535
Summa anläggningstillgångar		69 191 495	69 610 535
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	77 516	74 986
Summa kortfristiga fordringar		77 519	74 986
Kassa och bank			
Bank		553 000	607 038
Summa kassa och bank		553 000	607 038
Summa omsättningstillgångar		630 519	682 024
SUMMA TILLGÅNGAR		69 822 014	70 292 559

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 725 000	54 725 000
Fond för yttre underhåll		193 050	149 400
Summa bundet eget kapital		54 918 050	54 874 400
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 176 387	-674 887
Årets resultat		-460 879	-457 850
Summa fritt eget kapital		-1 637 266	-1 132 737
Summa eget kapital		53 280 784	53 741 663
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	-	8 527 390
Summa långfristiga skulder		-	8 527 390
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	16 405 480	7 878 090
Leverantörsskulder		36 148	36 931
Övriga skulder		3 705	1 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	95 897	106 785
Summa kortfristiga skulder		16 541 230	8 023 506
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 822 014	70 292 559

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-37 192	-131 459
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	419 040	419 040
Erhållen ränta	14 193	1 889
Betald ränta	-437 880	-328 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-41 839	-38 810
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-2 533	-36 730
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-9 666	81 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-54 038	5 958
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-64 930
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-64 930
Årets kassaflöde	-54 038	-58 972
Likvida medel vid årets början	607 038	666 010
Likvida medel vid årets slut	553 000	607 038

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering till fond för yttre underhåll göras i enlighet med antagen underhållsplan. I avsaknad av underhållsplan föreslås en reservering enligt ekonomisk plan med 43.650 kr. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar 2018	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter bostäder*	748 238	712 608
Hysesintäkter p-plats	29 220	21 250
	777 458	733 858

*I årsavgiften ingår vatten och el i gemensamma utrymmen

Not 3 Driftskostnader

Underhåll enligt plan	33 000	132 500
Reparation och underhåll	30 530	37 170
Gemensamhetsanläggning (vatten)	144 573	117 645
El	2 250	3 750
Sophämtning	18 189	8 320
Fastighetsförsäkring	38 798	36 299
	267 340	335 684

Not 4 Övriga externa kostnader

Revisionsarvoden	21 513	18 363
Förvaltningsarvode	37 367	34 201
Konsultarvode	15 300	-
Administrationskostnader	418	1 543
Bankavgifter	2 104	3 917
	76 702	58 024

Not 5 Personalkostnader

Styrelsearvode	40 000	40 000
Sociala avgifter	12 568	12 568
	52 568	52 568

Not 6 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	41 478 985	41 478 985
Ingående anskaffningsvärde fastighetsförbättringar	85 000	85 000
	41 563 985	41 563 985
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 514 240	-2 095 200
Årets avskrivningar enligt plan	-419 040	-419 040
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 933 280	-2 514 240
Ingående anskaffningsvärde mark	30 560 790	30 560 790
Utgående planenligt restvärde mark	30 560 790	30 560 790
Utgående planenligt restvärde byggnad och mark	69 191 495	69 610 535
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	<i>21 660 000</i>	<i>21 660 000</i>
<i>Taxeringsvärde mark</i>	<i>23 232 000</i>	<i>15 192 000</i>
	44 892 000	36 852 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	41 698	38 798
Förvaltningsarvode	8 380	8 250
Nordea	26 688	26 688
Övriga interimfordringar	750	1 250
	77 516	74 986

Not 8 Fastighetslån

	Ränta	Villkor		
Nordea Hypotek AB	1,25 %	2025-03-19	8 527 390	8 527 390
Nordea Hypotek AB	3,03 %	2025-06-24	7 878 090	7 878 090
			16 405 480	16 405 480
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-16 405 480	-7 878 090
			-	8 527 390
<i>Lån som förfaller 2025 klassas som kortfristig skuld</i>				
<i>Fastighetsinteckningar</i>			17 314 500	17 314 500

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupen ränta	31 657	36 896
Upplupna övriga kostnader	860	-525
Förinbetalda avgifter och hyror	48 380	55 414
	95 897	106 785

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Täby den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Eila Rajai
Ordförande

Maria Björklund
Ledamot

Zanna Dean Nordberg
Ledamot

Sara Diago
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Revisor
Borev Revision AB