



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ull

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1931-04-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-02-02 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-25 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
KVARNGÄRDET 22:2	1931	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1991

Föreningen har 68 bostadsrätter om totalt 4 142 kvm och 3 lokaler om 120 kvm. Byggnadernas totalyta är 4301 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tomas Eriksson	Ordförande
Anna Hellstedt	Styrelseledamot
Erik Bernhard Hjort	Styrelseledamot
Hans Söderberg	Styrelseledamot
Inga-Lena Andersson	Styrelseledamot
Lina Svensson	Styrelseledamot
Kristin Johansson	Suppleant
Caroline Nilsson	Suppleant

Valberedning

William Reldin

Firmateckning

Firma tecknas av ordförande och kassör i förening eller av styrelsen

Revisorer

Johan Grahn	Auktoriserad revisor	Baker Tilly
Ulrik Imberg	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024 - 2025	● Stamrensning
2024	● Fasadrenovering - lagning av putsskador på Järnbrogården och Höganäsgården Byte av expansionskärl Byte av tätningslistor på lägenhetsdörrarna
2023	● Cykelförråden renoverades genom att rätas upp Byte av hissdator - ny hissdator installerade för hissen i Salagården (12A) Vind och insynsskydd restes vid föreningens grillplats Nya regnskydd över samtliga sex entréer Fasadrenovering - lagning av putsskador vid Höganäsgårdens entréer Fasadrenovering - de tre gårdarnas socklar målades om Fasadrenovering - lagning av putsskador på Salagården

- 2022** ● Renovering av nya styrelserummet - Styrelsen bytte rum för sina möten till en förrådslokal i Höganäsgården och renoverade dessförinnan ytskikten.
Byte av rör i VVC-slinga - Rör i Salagården och Höganäsgården byttes mot rör med större dimension.
Isolering av kulvert Salagården/Höganäsgården - Kulverten isolerades med markfrigolit. Fler rör för kabeldragning tillfördes.
Anläggande av grillplats - En ca 60 kvm stenbelagd yta anlades och två större grillar för åretruntbruk uppställdes.
Renovering av takfoten på Höganäsgården - Byte av skadat virke och ommålning.
Underhåll av luftbehandlingssystem - Rengöring av föreningens ventilationskanaler, byte av ventiler i hyreslokaler, tätning av fläktlådor på vindarna samt monterning av nya ytterväggsgaller/ventiler på fastigheterna..
Ommålning av cykelförråd och återvinningsstation
Byte av hissdator - ny hissdator installerade för hissen i Höganäsgården (7A)
Byte av gårdsbelysning - samtliga sex armaturer byttes mot LED-lampor som avgav ett starkare sken.
Fasadrenovering - de sex portarna renoverades
Radontätning i källarplan - Radontätning utfördes i husens källarplan.
- 2021** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Installation av brandutrustning - Uppsättning av brandsläckare och rökvarnare samt uppskyltning av nödutgångar
Stamrensning spillvattenledningar - Högtrycksspolning av ledningar och stammar samt påstick från kök och badrum skedde i samtliga bostäder.
Reparation av felaktigt monterad gångramp på Salagårdens tak
Installation av videokameror i Höganäsgården - Videokameror togs i bruk på Salagården.
- 2020-2021** ● Byte yttertak Salagården - Omläggning av plåt och tegel samt byte av råspont
Radonmätning i samtliga hus - Uppmätta bostäder under gränsvärden
- 2020** ● Byte av torkaggregat i tvättstugorna Jernbrogården och Salagården
Byte yttertak Jernbrogården - Omläggning av plåt och tegel samt byte av råspont
Fasadrenovering Jernbrogården - Ommålning av takkuporna
Fasadrenovering Salagården - Ommålning av takkuporna och reparation av takfot och gavlar i puts
- 2019** ● Byte av torkaggregat i tvättstugan Höganäsgården
Renovering avlopp i frisör/fotograf-lokalen
Renovering av tak Höganäsgården
Byte av värmeväxlare
- 2018** ● Installation av rörelsedetektorer för belysning i källare och tvättstugor
- 2017** ● Utbyte av en torktumlare per hus (3 av 6 st)
- 2016-2017** ● Renovering av samtliga lägenhetsfönster, fönster i trappuppgångarna och vissa källarfönster. Innerglaset i lägenheternas fönster utbytt till energiglas.

- 2014-2015** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- 2013-2014** ● Uppgradering av låssystem
- 2012-2013** ● Fasadrenovering samtliga föreningens fastigheter
Ombyggnad/uppgradering av hissar enligt plan (resterande hissar) - Samtliga hissar är nu uppgraderade.
- 2011-2012** ● Ombyggnad/uppgradering av hissar enligt plan (tre av sex 2012)
- 2010** ● Utbyte av fem hissregulatorer - En byttes akut tidigare, övriga fem enligt plan
Radonmätning i samtliga hus
Sanering av päsängar i S:t Olofsgatan 52 B - Utfördes inte i alla lgn, fick anmäla sig vid intresse.
Ett nybyggt förråd i Salagården
- 2009** ● Utbyte av en torktumlare per hus (3 av 6 st)
- 2008** ● Service av samtliga torktumlare (6 st) samt utbyte av torkaggregat i Järnbrogården
Utbyte av cirkulationspump
- 2007** ● Omfattande underhåll av hissarna (6 st)
- 2006** ● Utbyte av samtliga tvättmaskiner (6 st)
- 1990-1991** ● Samtliga vindsförråd och torkvindar byggdes om till totalt 9 st 3-rumslägenheter
Nyinstallation hiss
Befintlig tvättstuga gjordes om helt och två nya inrättades (en per huskropp)
Yttertak, fasader och gård samt källarvåningar renoverades
Rörstambyte
Elstambyte

Planerade underhåll

- 2025** ● Fasadrenovering - fortsatt lagning av putsskador på Järnbrogården och Höganäsgården
Nya tvättmaskiner och torktumlare samt renovering av tvättstugor

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Uppsala
Fastighetslån	Nordea Hypotek AB
Fjärrvärme och el	Vattenfall AB
Förpackningsåtervinning	Ragn-Sells Recycling AB
Internet, TV och IP-telefoni	Tele2 AB
Låssystem	Sandberg Trygghetsprodukter AB
Service- och larmavtal	Schindler Hiss AB
Trappstädning	Pensiri Tee-Utis Hjort EF
Vatten och hushållssopor	Uppsala vatten och avfall AB
Fastighetslån	SEB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen beslutade att från den 1 januari 2025 sänka avgiften för boendet med 5% och särdebitera den av Tele2 fakturerade kostnaden för TV, internet och telefoni (157 kr/månad per bostad). I december löste föreningen fastighetslånen hos Nordea för att istället ta upp fastighetslån hos SEB.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 102 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 96 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 255 370	3 857 432	3 230 210	3 180 576
Resultat efter fin. poster	-111 416	443 456	154 296	270 990
Soliditet (%)	28	29	33	32
Yttre fond	2 371 786	927 499	895 533	447 533
Taxeringsvärde	106 638 000	106 638 000	106 638 000	80 617 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	943	858	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,6	91,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 037	5 891	5 975	6 060
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 813	5 672	5 753	5 834
Sparande per kvm totalyta, kr	125	244	180	229
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	25	26	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	201	153	145	143
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	60	49	53	44
Energikostnad per kvm totalyta, kr	293	227	225	213
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,75	1,49	-	-
Räntekänslighet (%)	6,40	6,87	-	-

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	286 000	-	-	286 000
Upplåtelseavgifter	5 152 711	-	-	5 152 711
Fond, yttre underhåll	927 499	-467 713	1 912 000	2 371 786
Balanserat resultat	3 445 807	911 169	-1 912 000	2 444 977
Årets resultat	443 456	-443 456	-111 416	-111 416
Eget kapital	10 255 474	0	-111 416	10 144 058

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 356 977
Årets resultat	-111 416
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 912 000
Totalt	2 333 561

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	400 735
Balanseras i ny räkning	2 734 296

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	4 255 370	3 857 432
Övriga rörelseintäkter	3	8 622	9 158
Summa rörelseintäkter		4 263 992	3 866 590
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 821 381	-2 643 988
Övriga externa kostnader	9	-321 322	-134 506
Personalkostnader	10	-78 624	-49 005
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-247 884	-247 884
Summa rörelsekostnader		-3 469 211	-3 075 383
RÖRELSERESULTAT		794 781	791 207
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 353	18 318
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-925 550	-366 068
Summa finansiella poster		-906 197	-347 751
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-111 416	443 456
ÅRETS RESULTAT		-111 416	443 456

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17, 19	32 939 249	33 187 133
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 939 249	33 187 133
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 942 749	33 190 633
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 003	29 231
Övriga fordringar	15	1 733 849	2 295 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	210 637	5 498
Summa kortfristiga fordringar		1 974 489	2 330 270
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 014 499	7 773
Summa kassa och bank		1 014 499	7 773
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 988 987	2 338 043
SUMMA TILLGÅNGAR		35 931 737	35 528 676

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 438 711	5 438 711
Fond för yttre underhåll		2 371 786	927 499
Summa bundet eget kapital		7 810 497	6 366 210
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 444 977	3 445 807
Årets resultat		-111 416	443 456
Summa fritt eget kapital		2 333 561	3 889 264
SUMMA EGET KAPITAL		10 144 058	10 255 474
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 17, 19	24 640 000	0
Summa långfristiga skulder		24 640 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 17, 19	360 000	24 393 871
Leverantörsskulder		243 335	308 523
Skatteskulder		6 637	15 340
Övriga kortfristiga skulder		3 375	4 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	534 331	550 675
Summa kortfristiga skulder		1 147 678	25 273 202
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 931 737	35 528 676

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	794 781	791 207
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	247 884	247 884
	1 042 665	1 039 091
Erhållen ränta	19 353	18 318
Erlagd ränta	-1 006 524	-261 334
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	55 494	796 074
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-214 875	-11 236
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-10 678	157 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-170 059	942 832
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 006 129	0
Amortering av lån	-400 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	606 129	-350 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	436 070	592 832
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 226 606	1 633 775
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 662 676	2 226 606

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ull 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 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:

Byggnad	0,75 - 10 %
---------	-------------

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	3 906 432	3 551 136
Hysesintäkter lokaler	139 797	106 269
Hysesintäkter p-plats	116 400	117 600
Hysesintäkter förråd	800	0
Deb. fastighetsskatt	3 984	3 984
EI	0	536
Påminnelseavgift	600	420
Dröjsmålsränta	0	71
Pantsättningsavgift	2 244	4 725
Överlåtelseavgift	10 031	10 294
Administrativ avgift	539	0
Andrahandsuthyrning	5 410	2 116
Vidarefakturerade kostnader	69 135	60 281
Öres- och kronutjämning	-2	0
Summa	4 255 370	3 857 432

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	8 622	5 000
Återbäring försäkringsbolag	0	4 158
Summa	8 622	9 158

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	287 937	89 915
Fastighetsskötsel utöver avtal	51 266	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	3 125
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 999	28 288
Larm och bevakning	0	17 425
Städning enligt avtal	70 200	70 200
Hissbesiktning	9 188	8 775
Brandskydd	27 434	285
Gårdkostnader	18 549	30 441
Gemensamma utrymmen	14 609	45 850
Snöröjning/sandning	3 431	27 491
Serviceavtal	82 154	34 947
Mattvätt/Hyrmattor	2 687	0
Fordon	0	2 225
Förbrukningsmaterial	20 832	30 342
Summa	594 286	389 310

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	46 887	4 693
Tvättstuga	0	1 444
Trapphus/port/entr	0	12 990
Sophantering/återvinning	863	0
Dörrar och lås/porttele	47 636	17 086
Övriga gemensamma utrymmen	0	81 841
VVS	25 201	36 156
Värmeanläggning/undercentral	10 148	0
Elinstallationer	25 742	52 379
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	5 423
Hissar	81 044	106 510
Tak	0	5 663
Fasader	0	3 538
Fönster	0	7 200
Mark/gård/utemiljö	2 266	7 522
Summa	239 787	342 445

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	26 216
Huskropp utvändigt	0	110 000
Dörrar och lås	0	8 445
Gemensamma utrymmen	0	51 725
VVS	56 800	0
Värmeanläggning	26 075	0
Elinstallationer	0	17 139
Hiss	114 460	0
Fasader	54 250	254 188
Mark/gård/utemiljö	149 150	0
Summa	400 735	467 713

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	141 395	109 624
Uppvärmning	864 485	659 734
Vatten	256 372	208 878
Sophämtning/renhållning	103 084	133 420
Grovsopor	8 017	4 300
Summa	1 373 353	1 115 956

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	86 164
Kabel-TV	96 000	127 968
Fastighetsskatt	117 220	114 432
Summa	213 220	328 564

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 951	2 302
Tele- och datakommunikation	10 836	6 720
Inkassokostnader	1 544	515
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	3 050	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 000	18 750
Styrelseomkostnader	1 349	0
Fritids och trivselkostnader	0	792
Föreningskostnader	9 688	12 244
Förvaltningsarvode enl avtal	137 785	59 120
Överlåtelsekostnad	18 054	7 878
Pantsättningskostnad	2 580	5 514
Korttidsinventarier	0	6 480
Administration	37 861	7 261
Konsultkostnader	75 625	0
Bostadsrätterna Sverige	0	6 930
Summa	321 322	134 506

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	60 000	35 000
Löner till kollektivanst	1 998	2 997
Övriga arvoden	0	999
Arbetsgivaravgifter	16 626	10 009
Summa	78 624	49 005

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	925 497	365 764
Dröjsmålsränta	53	88
Övriga räntekostnader	0	216
Summa	925 550	366 068

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	40 663 914	40 663 914
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40 663 914	40 663 914
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 476 781	-7 228 897
Årets avskrivning	-247 884	-247 884
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 724 665	-7 476 781
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 939 249	33 187 133
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 470 800</i>	<i>8 470 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 638 000	57 638 000
Taxeringsvärde mark	49 000 000	49 000 000
Summa	106 638 000	106 638 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	160 017	160 017
Utgående anskaffningsvärde	160 017	160 017
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-160 017	-160 017
Utgående avskrivning	-160 017	-160 017
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	23 566	8 602
Skattefordringar	0	6 000
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	33 965	33 965
Övriga kortfristiga fordringar	28 140	28 140
Transaktionskonto	579 599	1 150 660
Borgo räntekonto	1 068 578	1 068 174
Summa	1 733 849	2 295 541

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	48 784	5 498
Förutbet försäkr premier	88 048	0
Förutbet kabel-TV	6 250	0
Förutbet bredband	25 755	0
Upplupna intäkter	41 800	0
Summa	210 637	5 498

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2024-03-20	4,58 %	-	12 300 000
Nordea	2024-03-20	0,59 %	-	12 093 871
SEB	2030-12-28	3,01 %	8 333 333	-
SEB	2028-12-28	2,85 %	8 333 334	-
SEB	2032-12-28	3,09 %	8 333 333	-
Summa			25 000 000	24 393 871
Varav kortfristig del			360 000	24 393 871

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 200 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	5 890	42 140
Uppl kostn el	13 607	0
Uppl kostnad Värme	103 644	0
Uppl kostn räntor	35 220	116 194
Uppl kostnad arvoden	28 001	35 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 798	10 997
Förutbet hyror/avgifter	339 171	346 344
Summa	534 331	550 675

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	38 457 000	38 457 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har ingått avtal med Upplands tvätt- och kylservice om inköp och installation av ny tvättstugeutrustning (tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp) till föreningens tre tvättstugor.

Underskrifter

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

Uppsala

Tomas Eriksson
Ordförande

Anna Hellstedt
Styrelseledamot

Erik Bernhard Hjort
Styrelseledamot

Hans Ingemar Söderberg
Styrelseledamot

Inga-Lena Andersson
Styrelseledamot

Lina Svensson
Styrelseledamot

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

Johan Grahn
Auktoriserad revisor

Ulrik Imberg
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2025 10:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.05.2025 16:45

DOCUMENT ID:

Hk-s9AxGGex

ENVELOPE ID:

B1g9cCIMMgx-Hk-s9AxGGex

DOCUMENT NAME:

Brf Ull, 717600-2421 - Årsredovisning 2024.pdf

22 pages

SHA-512:

561f6bc63974bf54411bf0675b35e2ae1327bd66fbb240
28ad51c73779b5966568cff4c509712397e653fdf7290c6
51536e83b451c0bda5c1848f2d7c5e2c37a

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. INGA-LENA ANDERSSON ingalena02@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 16:47 26.05.2025 16:46	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.93.195
2. Erik Bernhard Hjort erik.hjort@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 18:49 26.05.2025 18:47	eID Low	Swedish BankID IP: 83.188.41.55
3. ANNA HELLSTEDT annahellstedt@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 08:56 26.05.2025 17:47	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.222.119
4. Hans Ingemar Söderberg randklef@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 19:25 27.05.2025 19:24	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.141.102
5. LINA SVENSSON linasven97@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 21:17 27.05.2025 18:48	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.19.76
6. TOMAS ERIKSSON tomaseriksson@outlook.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 23:31 27.05.2025 21:31	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
7. ULRIK IMBERG ulrik.imberg@teleri.se	 Signed Authenticated	28.05.2025 07:15 28.05.2025 06:59	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.20.135
8. JOHAN GRAHN johan.grahn@revisorshuset- et-uppsala.se	 Signed Authenticated	28.05.2025 10:09 28.05.2025 10:09	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.87.165

* 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

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

 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 Ull

Org.nr 717600-2421

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ull för räkenskapsåret 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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflödet för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) Och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Ull för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

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

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, 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Johan Grahn
Auktoriserad revisor

Ulrik Imberg
Utsedd av föreningen



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2025 19:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.05.2025 16:45

DOCUMENT ID:

HJo9RefMlg

ENVELOPE ID:

SkcqAlGflx-HJo9RefMlg

DOCUMENT NAME:

rev b Ull ska in i portalen 2024.pdf

4 pages

SHA-512:

f7ee50d3f0fd38f191e9f598274c87915f7ed60216bd47d
815e0709f8fbc59fca980f03f262320e332c553cb3e7d4e
ee36dd52e3fe4592c9ddc21afc48e2d355

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN GRAHN	Signed	28.05.2025 10:08	eID	Swedish BankID
johan.grahn@revisorshuset-uppsala.se	Authenticated	28.05.2025 10:07	Low	IP: 135.225.87.165
2. ULRİK IMBERG	Signed	28.05.2025 19:50	eID	Swedish BankID
ulrik.imberg@teleri.se	Authenticated	28.05.2025 19:49	Low	IP: 90.143.20.135

* 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

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

 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