



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ull

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 2019-10-17 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
KVARNGÄRDET 22:2	1931	Uppsala

Föreningen innehar marken 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 4 301 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tomas Eriksson	Ordförande
Erik Hjort	Styrelseledamot
Hans Söderberg	Styrelseledamot
Inga-Lena Andersson	Styrelseledamot
Joseph Chidiac	Styrelseledamot
Lina Svensson	Styrelseledamot
Caroline Nilsson	Suppleant
Teodor Sandell	Suppleant

Valberedning

Inga Svanfeldt

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och ordförande och kassör i förening.

Revisorer

Johan Grahn Revisor Revisorshuset i Uppsala AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Fasadenovering - lagning av putsskador på Salagården
Cykelförråden renoverades genom att rätas upp
Fasadrenovering - de tre gårdarnas socklar målades om
Fasadrenovering - lagning av putsskador vid Höganäsgårdens entréer
Nya regnskydd över samtliga sex entréer
Vind och insynsskydd restes vid föreningens grillplats
Byte av hissdator - ny hissdator installerade för hissen i Salagården (12A)
- 2022** ● Radontätning i källarplan - Radontätning utfördes i husens källarplan.
Renovering av nya styrelserummet - Styrelsen bytte rum för sina möten till en förrådslokal i Höganäsgården och renoverade dessförinnan ytskikten.
Fasadrenovering - de sex portarna renoverades
Byte av gårdsbelysning - samtliga sex armaturer byttes mot LED-lampor som avgav ett starkare sken.
Byte av hissdator - ny hissdator installerade för hissen i Höganäsgården (7A)
Ommålning av cykelförråd och återvinningsstation
Underhåll av luftbehandlingssystem - Rengöring av föreningens ventilationskanaler, byte av ventiler i hyreslokaler, tätning av fläktlådor på vindarna samt montering av nya ytterväggsgaller/ventiler på fastigheterna..
Renovering av takfoten på Höganäsgården - Byte av skadat virke och ommålning.
Anläggande av grillplats - En ca 60 kvm stenbelagd yta anlades och två större grillar för åretruntbruk uppställdes.
Isolering av kulvert Salagården/Höganäsgården - Kulverten isolerades med markfrigolit. Fler rör för kabeldragning tillfördes.
Byte av rör i VVC-slinga - Rör i Salagården och Höganäsgården byttes mot rör med större dimension.
- 2021** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Installation av videokameror i Höganäsgården - Videokameror togs i bruk på Salagården.
Reparation av felaktigt monterad gångramp på Salagårdens tak
Stamrensning spillvattenledningar - Högtrycksspolning av ledningar och stammar samt påstick från kök och badrum skedde i samtliga bostäder.

- 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 värmepump

- 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.
Innerglasat 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 hiss) - Samtliga hiss är nu uppgraderade.

- 2011-2012** ● Ombyggnad/uppgradering av hissar enligt plan (tre av sex 2012)

- 2010** ● Ett nybyggt förråd i Salagården
Sanering av pälsgårar i S:t Olofsgatan 52 B - Utfördes inte i alla lgn, fick anmäla sig vid intresse.
Radonmätning i samtliga hus
Utbyte av fem hissregulatorer - En byttes akut tidigare, övriga fem enligt plan

- 2009** ● Utbyte av en torktumlare per hus (3 av 6 st)

- 2008** ● Utbyte av cirkulationspump
Service av samtliga torktumlare (6 st) samt utbyte av torkaggregat i Jernbrogården

- 2007** ● Omfattande underhåll av hissarna (6 st)

- 2006** ● Utbyte av samtliga tvättmaskiner (6 st)

- 1990-1991** ● Elstambyte
Rörstambyte
Yttertak, fasader och gård samt källarvåningar renoverades

1990-1991 ● Nyinstallation hiss

Samtliga vindsförråd och torkvindar byggdes om till totalt 9 st 3-rumslägenheter

Planerade underhåll

2024 ● Fasadrenovering - putsskador på Järnbrogården och Höganäsgården

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning (avslutat 2023-12-31)	UBC Teknisk Förvaltning i Uppsala AB
Internet, TV och IP-telefoni	Tele2 AB
Fjärrvärme och el	Vattenfall AB
Vatten och hushållssopor	Uppsala vatten och avfall AB
Förpackningsåtervinning	Ragn-Sells Recycling AB
Trappstädning	Pensiri Tee-Utis Hjort EF
Service- och larmavtal	Schindler Hiss AB
Service- och larmavtal (avslutat 2023-12-31)	ITK Hiss AB
Låssystem	Sandberg Trygghetsprodukter AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Uppsala
Fastighetslån	Nordea Hypotek AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna justerades upp med 19 procent från den 1 januari 2023, för att möta förutsedda ökande förvaltnings- och räntekostnader. Ett av föreningens två fastighetslån avseende drygt 12 miljoner kronor tecknades om till mars 2024, varvid den bundna räntan avseende det fastighetslånet höjdes från 0.49% till 4.58%.

Förändringar i avtal

Avtalet om fastighetsförvaltning med UBC Teknisk Förvaltning i Uppsala AB avslutades. Från den 1 januari 2024 föreligger ett avtal med SBC om fastighets- och teknisk förvaltning.

Avtalet om hisservice och larmtjänster med ITK Hiss AB avslutades. Från den 1 december 2023 föreligger ett avtal med Schindler Hiss AB om hisservice och larmtjänster.

Avtalet med Nordea Hypotek AB avseende ett av föreningens fastighetslån har tecknats om. Föreningens båda fastighetslån löper ut mars 2024.

Övriga uppgifter

Sara Holmström har under året avträtt som styrelseledamot med motiveringen att hon sålt sin bostadsrätt i föreningen och flyttat. Emma Ekberg Berry har under året avträtt som valberedning med motiveringen att hon sålt sin bostadsrätt i föreningen och flyttat.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 100 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 102 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 857 432	3 230 210	3 180 576	3 149 448
Resultat efter fin. poster	443 456	154 296	270 990	-2 204 385
Soliditet (%)	29	33	32	32
Yttre fond	800 413	895 533	447 533	2 235 742
Taxeringsvärde	106 638 000	106 638 000	80 617 000	80 617 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	858	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 891	5 975	6 060	6 048
Skuldsättning per kvm	5 672	5 753	5 834	5 823
Sparande per kvm	244	180	229	225
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	26	26	29
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	153	145	143	134
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	53	44	48
Energikostnad per kvm	227	225	213	210
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,49	-	-	-
Räntekänslighet	6,87	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	286 000	-	-	286 000
Upplåtelseavgifter	5 152 711	-	-	5 152 711
Fond, yttre underhåll	895 533	-415 034	319 914	927 499
Balanserat resultat	3 323 478	569 330	-319 914	3 445 807
Årets resultat	154 296	-154 296	443 456	443 456
Eget kapital	9 812 018	0	443 456	10 255 474

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 892 807
Årets resultat	443 456
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-447 000
Totalt	3 889 264

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	467 713
Balanseras i ny räkning	4 356 977

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 857 432	3 230 210
Övriga rörelseintäkter	3	9 158	87 726
Summa rörelseintäkter		3 866 590	3 317 936
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 643 988	-2 622 573
Övriga externa kostnader	9	-134 506	-144 203
Personalkostnader	10	-49 005	-18 694
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-247 884	-247 880
Summa rörelsekostnader		-3 075 383	-3 033 351
RÖRELSERESULTAT		791 207	284 586
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 318	4 632
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-366 068	-134 922
Summa finansiella poster		-347 751	-130 290
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		443 456	154 296
ÅRETS RESULTAT		443 456	154 296

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	33 187 133	33 435 017
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 187 133	33 435 017
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 190 633	33 438 517
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 231	30 435
Övriga fordringar	15	2 295 541	1 703 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	5 498	0
Summa kortfristiga fordringar		2 330 270	1 733 792
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 773	183
Summa kassa och bank		7 773	183
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 338 043	1 733 975
SUMMA TILLGÅNGAR		35 528 676	35 172 492

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 438 711	5 438 711
Fond för yttre underhåll		927 499	895 533
Summa bundet eget kapital		6 366 210	6 334 244
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 445 807	3 323 478
Årets resultat		443 456	154 296
Summa fritt eget kapital		3 889 264	3 477 773
SUMMA EGET KAPITAL		10 255 474	9 812 018
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	12 093 871
Summa långfristiga skulder		0	12 093 871
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		24 393 871	12 650 000
Leverantörsskulder		308 523	203 771
Övriga kortfristiga skulder		4 793	2 261
Skatteskulder		15 340	10 580
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	18	550 675	399 991
Summa kortfristiga skulder		25 273 202	13 266 603
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 528 676	35 172 492

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	791 207	284 586
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	247 884	247 880
	1 039 091	532 466
Erhållen ränta	18 318	27 139
Erlagd ränta	-261 334	-135 104
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	796 074	424 501
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 236	-86 929
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	157 993	3 433
Kassaflöde från den löpande verksamheten	942 832	341 004
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-350 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-350 000	-350 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	592 832	-8 996
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 633 775	1 642 770
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 226 606	1 633 775

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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 551 136	2 984 126
Hysesintäkter lokaler	106 269	102 564
Hysesintäkter p-plats	117 600	120 700
Deb. fastighetsskatt	3 984	0
EI	536	804
Påminnelseavgift	420	0
Dröjsmålsränta	71	0
Pantsättningsavgift	4 725	19 320
Överlåtelseavgift	10 294	0
Andrahandsuthyrning	2 116	2 415
Vidarefakturerade kostnader	60 281	0
Öres- och kronutjämning	0	282
Summa	3 857 432	3 230 210

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	25 597
Övriga intäkter	5 000	50 660
Återbäring försäkringsbolag	4 158	11 468
Summa	9 158	87 726

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	89 915	132 726
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 841
Fastighetsskötsel gård enl avtal	3 125	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	28 288	53 495
Larm och bevakning	17 425	0
Städning enligt avtal	70 200	72 200
Hissbesiktning	8 775	8 475
Brandskydd	285	0
Bevakning	0	52 596
Gårdkostnader	30 441	76 821
Gemensamma utrymmen	45 850	34 687
Sophantering	0	5 093
Snöröjning/sandning	27 491	7 684
Serviceavtal	34 947	37 912
Fordon	2 225	17 438
Förbrukningsmaterial	30 342	14 211
Summa	389 310	516 179

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	4 693	116 916
Tvättstuga	1 444	938
Trapphus/port/entr	12 990	0
Dörrar och lås/porttele	17 086	3 782
Övriga gemensamma utrymmen	81 841	13 533
VVS	36 156	18 486
Ventilation	0	12 256
Elinstallationer	52 379	7 166
Tele/TV/bredband/porttelefon	5 423	0
Hissar	106 510	57 093
Tak	5 663	0
Fasader	3 538	0
Fönster	7 200	0
Mark/gård/utemiljö	7 522	36 957
Summa	342 445	267 127

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	26 216	0
Huskropp utvändigt	110 000	44 633
Entr/trapphus	0	53 688
Dörrar och lås	8 445	0
Gemensamma utrymmen	51 725	0
VVS	0	207 170
Ventilation	0	84 318
Elinstallationer	17 139	25 225
Fasader	254 188	0
Summa	467 713	415 034

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	109 624	112 790
Uppvärmning	659 734	623 632
Vatten	208 878	229 581
Sophämtning/renhållning	133 420	98 912
Grovsopor	4 300	8 206
Summa	1 115 956	1 073 122

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	86 164	79 053
Självrisk	0	34 532
Kabel-TV	127 968	127 854
Fastighetsskatt	114 432	109 672
Summa	328 564	351 111

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 302	3 086
Tele- och datakommunikation	6 720	7 565
Inkassokostnader	515	2 908
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	307
Revisionsarvoden extern revisor	18 750	17 500
Styrelseomkostnader	0	6 259
Fritids och trivselkostnader	792	1 191
Föreningskostnader	12 244	13 387
Förvaltningsarvode enl avtal	59 120	57 474
Överlåtelsekostnad	7 878	0
Pantsättningskostnad	5 514	0
Korttidsinventarier	6 480	0
Administration	7 261	27 596
Bostadsrätterna Sverige	6 930	6 930
Summa	134 506	144 203

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	35 000	12 435
Löner till kollektivanst	2 997	0
Övriga arvoden	999	3 997
Arbetsgivaravgifter	10 009	2 262
Summa	49 005	18 694

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	365 764	134 473
Dröjsmålsränta	88	0
Övriga räntekostnader	216	449
Summa	366 068	134 922

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	40 663 914	40 663 914
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40 663 914	40 663 914
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 228 897	-6 981 017
Årets avskrivning	-247 884	-247 880
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 476 781	-7 228 897
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	33 187 133	33 435 017
<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	2023-12-31	2022-12-31
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	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	8 602	7 660
Skattefordringar	6 000	0
Klientmedel	0	579 867
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	33 965	33 965
Övriga kortfristiga fordringar	28 140	28 140
Transaktionskonto	1 150 660	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 053 724
Summa	2 295 541	1 703 357

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	5 498	0
Summa	5 498	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-03-20	4,58 %	12 300 000	12 500 000
Nordea	2024-03-20	0,59 %	12 093 871	12 243 871
Summa			24 393 871	24 743 871
Varav kortfristig del			24 393 871	12 650 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 643 871 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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	42 140	8 626
Uppl kostn räntor	116 194	11 460
Uppl kostnad arvoden	35 000	43 999
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 997	13 750
Förutbet hyror/avgifter	346 344	322 156
Summa	550 675	399 991

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

38 457 000

2022-12-31

38 457 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna justerades upp med 10 procent från den 1 januari 2024, för att möta förutsedda ökande räntekostnader. Båda föreningens fastighetslån ska tecknas om i mars 2024. Lånen summerar till ca 24 miljoner kronor, med en genomsnittsränta vid årets ingång om ca 2.5%.

Underskrifter

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

Uppsala

Erik Bernhard Hjort
Styrelseledamot

Hans Söderberg
Styrelseledamot

Inga-Lena Andersson
Styrelseledamot

Joseph Chidiac
Styrelseledamot

Lina Svensson
Styrelseledamot

Tomas Eriksson
Ordförande

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

Revisorshuset i Uppsala AB
Johan Grahn
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 14:29

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 13.05.2024 11:31

DOCUMENT ID:

SyGTJRIK7R

ENVELOPE ID:

SyxayAUyQC-SyGTJRIK7R

DOCUMENT NAME:

Brf UII, 717600-2421 - Årsredovisning 2023.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS ERIKSSON tomas@brfull.se	Signed Authenticated	13.05.2024 12:30 13.05.2024 12:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/01/17) IP: 172.225.68.254
2. Erik Bernhard Hjort erik@brfull.se	Signed Authenticated	13.05.2024 13:29 13.05.2024 13:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/05/25) IP: 193.203.12.45
3. INGA-LENA ANDERSSON inga-lena@brfull.se	Signed Authenticated	13.05.2024 13:30 13.05.2024 13:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/06/02) IP: 83.188.41.75
4. LINA SVENSSON lina@brfull.se	Signed Authenticated	13.05.2024 18:07 13.05.2024 18:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/09/10) IP: 94.234.100.207
5. JOSEPH CHIDIAC joseph@brfull.se	Signed Authenticated	13.05.2024 20:39 13.05.2024 11:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/12/23) IP: 94.234.101.231
6. Hans Ingemar Söderberg hans@brfull.se	Signed Authenticated	14.05.2024 20:33 14.05.2024 20:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/01/21) IP: 90.143.21.207
7. JOHAN GRAHN johan.grahn@revisorshuset-uppsala.se	Signed Authenticated	15.05.2024 14:29 15.05.2024 14:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/06/28) IP: 20.91.130.93

* 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 Ull
Org.nr 717600-2421

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ull för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 för föreningen.

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 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 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 Ull för räkenskapsåret 2023 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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, 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.

Signeringsdag enligt nedanstående digitala signatur

Johan Grahn
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
15.05.2024 14:27

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 13.05.2024 11:31

DOCUMENT ID:
ByR1CI170

ENVELOPE ID:
Bk4Ty0U1XR-ByR1CI170

DOCUMENT NAME:
rev b ull 2023.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN GRAHN	Signed	15.05.2024 14:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/06/28)
johan.grahn@revisorshuset-uppsala.se	Authenticated	15.05.2024 14:27	Low	IP: 20.91.130.93

* 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