

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ull

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1931-04-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-02-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Tomas Eriksson	Ordförande
Inga-Lena Andersson	Ledamot
Joseph Chidiac	Ledamot
Erik Hjort	Ledamot
Lina Svensson	Ledamot
Hans Ingemar Söderberg	Ledamot

Anna-Lena Carlsson	Suppleant
Emma Ekberg Berry	Suppleant
Jemima Åhrberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Grahn	Ordinarie Extern	Revisorshuset i Uppsala AB
Ella Christoffersson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Jimmy Reiman
Teodor Sandell

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KVARGÅRDET 22:2	1931	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 3 flerbostadshus.

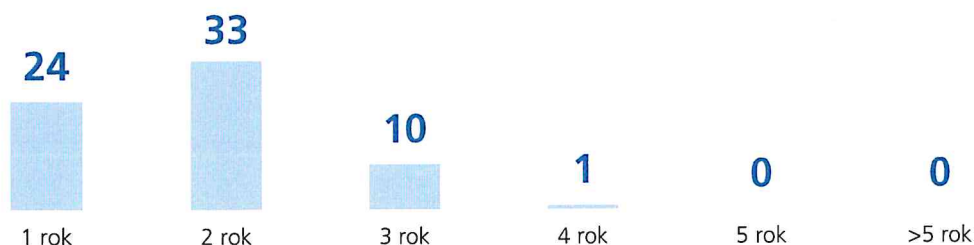
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 301 m², varav 4 141 m² utgör boyta och 160 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	34 m ²	tillsvidare
Förråd	40 m ²	2023-03-31
Fotograf - studio	68 m ²	tillsvidare
Förråd	15 m ²	-
Förråd	10 m ²	-
Förråd	6 m ²	-
Gemensamhetsutrymmen	Kommentar	
Bastu		
Gemensamhetslokal		
Trädgård	Trädgård med syrenträd och gräsytor. Sommartid har föreningen trädgårdsmöbler framställda. Föreningens grillplats är tillgänglig året runt.	
Hobbyrum	Hobbyrum för exempelvis snickeri eller cykelreparationer (totalt tre stycken.)	
Tvättstugor	En tvättstuga finns i varje huskropp (totalt tre stycken)	
Cykelförråd	Finns i två fristående byggnader på gården.	
Soprum	Finns i en fristående byggnad på gården	

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av takfoten på Höganäsgården	2022	Byte av skadat virke och ommålning.
Underhåll av luftbehandlingssystem	2022	Rengöring av föreningens ventilationskanaler, byte av ventiler i hyreslokaler, tätning av fläktlådor på vindarna samt monteringen av nya ytterväggsgaller/ventiler på fastigheterna..
Ommålning av cykelförråd och återvinningsstation	2022	
Byte av rör i VVC-slinga	2022	Rör i Salagården och Höganäsgården byttes mot rör med större dimension.
Isolering av kulvert	2022	Kulverten isolerades med markfrigolit. Fler rör för kabeldragning tillfördes.
Salagården/Höganäsgården		
Anläggande av grillplats	2022	En ca 60 kvm stenbelagd yta anlades och två större grillar för åretruntbruk uppställdes.
Renovering av nya styrelserummet	2022	Styrelsen bytte rum för sina möten till en förrådslokal i Höganäsgården och renoverade dessförinnan ytskikten.
Radontätning i källarplan	2022	Radontätning utfördes i husens källarplan.
Byte av gårdsbelysning	2022	Samtliga sex armaturer byttes mot LED-lampor som avgav ett starkare sken.
Renovering av portarna	2022	De sex portarna renoverades.
Byte av hissdator	2022	Ny hissdator installerade för hissen på Höganäsgården 12A.
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2021	
Stamrensning spillvattenledningar	2021	Högtrycksspolning av ledningar och stammar samt påstick från kök och badrum skedde i samtliga bostäder.
Installation av videokameror i Höganäsgården	2021	Videokameror togs i bruk på Salagården.
Installation av brandutrustning	2021	Uppsättning av brandsläckare och rökvarnare samt uppskytning av nödutgångar
Reparation av felaktigt monterad gångramp på Salagårdens tak	2021	
Fasadrenovering Jernbrogården	2020	Ommålning av takkuporna
Byte yttertak Jernbrogården	2020	Omläggning av plåt och tegel samt byte av råspont
Byte av torkaggregat i tvättstugorna Jernbrogården och Salagården	2020	
Byte yttertak Salagården	2020 - 2021	Omläggning av plåt och tegel samt byte av råspont
Radonmätning i samtliga hus	2020 - 2021	Uppmätta bostäder under gränsvärden
Fasadrenovering Salagården	2020	Ommålning av takkuporna och reparation av takfot och gavlar i puts
Byte av värmväxlare	2019	
Byte av torkaggregat i tvättstugan Höganäsgården	2019	
Renovering avlopp i frisör/fotograf-lokalen	2019	
Renovering av tak Höganäsgården	2019	
Installation av rörelsedetektorer för belysning i källare och tvättstugor	2018	
Utbyte av en torktumlare per hus (3 av 6 st)	2017	
Renovering av samtliga lägenhetsfönster, fönster i trappuppgångarna och vissa källarfönster. Innerglaset i lägenheternas fönster utbytt till energiglas.	2016 - 2017	

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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning och pantregister	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Fastighetsskötsel	UBC Teknisk förvaltning i Uppsala AB
KabelTV och bredbandsanslutning	Tele2 AB
Service och underhåll av hiss	Uppsala Lyfts-service AB
Fjärrvärme	Vattenfall AB
Elhandel och Elnät	Vattenfall AB
Vatten	Uppsala Vatten och Avfall AB
Avfallshantering	Ragn-Sells AB / Uppsala Vatten och Avfall AB
Försäkring	Länsförsäkringar Uppsala
Teknisk förvaltning vid behov	SR Bygg och Kakel
Trappstäd	Pensiri Tee-Utis Hjort
Nyckelsystem	Trygghetsprodukter

Föreningens ekonomi

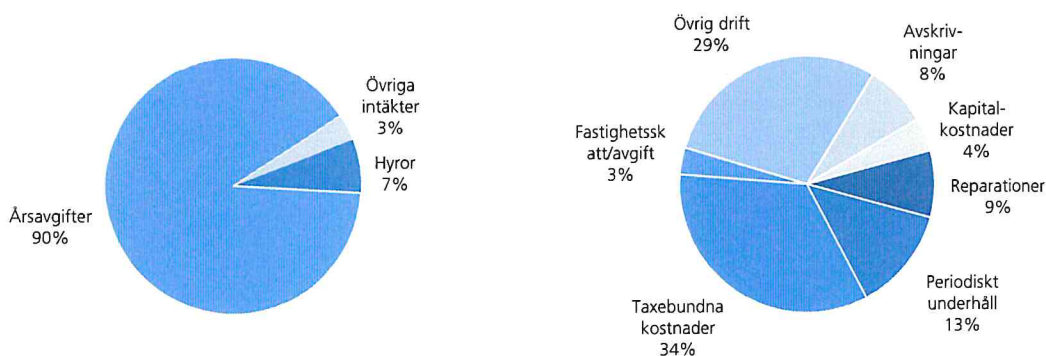
Föreningen kommer under år 2023 fortsätta underhålla och utveckla fastigheterna och behöver därför beakta de ökande kostnaderna för varor och tjänster i Sverige (KPIF december 2022: 10,2%). Därtill det förändrade ränteläget; ett av föreningens två fastighetslån har villkorsändringsdag 2023-07-19.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 19 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 642 770	1 598 598
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 317 936	3 218 264
Finansiella intäkter	4 632	173
Ökning av långfristiga skulder	0	50 000
Ökning av kortfristiga skulder	3 251	0
	3 325 819	3 268 437
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 785 471	2 546 059
Finansiella kostnader	134 922	153 508
Ökning av kortfristiga fordringar	64 422	1 279
Minskning av långfristiga skulder	350 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	523 418
	3 334 815	3 224 265
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 633 775	1 642 770
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-8 996	44 172

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året inleddes med att Höganäsgårdens takfot renoverades genom att den målades om och skadat virke byttes ut.

Under våren rengjordes ventilationskanalerna i fastigheterna. Fläktlådorna på vinden tätades. Samtliga ytterväggsgaller/ventiler byttes ut till för föreningen specialbyggda med insektsnät. Inomhusventiler rengjordes och byttes ut i uthyrningslokalerna. Radontätning utfördes i husens källarplan.

I samband med två gemensamhetsdagar under sommaren målade föreningens medlemmar om cykelförråden och återvinningsstationen i samma kulör som gårdarnas fasader. Föreningens medlemmar genomförde också gemensamt gårds- och källarstäd.

Mot slutet av sommaren renoverades de sex portarna.

Under varje trapp uppfördes galler för att förhindra att obehöriga personer vistas där och för att förhindra att saker förvaras där i strid med föreningens brandskyddspolicy.

Övervakningskameror installerades i Salagården och Järnbrogården, vilka planeras tas i bruk under år 2023. Sedan tidigare finns övervakningskameror i Höganäsgården.

I Höganäsgården identifierades en kapacitetsbrist i varmvattencirkulationen. Bristen åtgärdades genom att rör från undercentralen i Salagården till bostäderna i Höganäsgården byttes ut mot rör med en större dimension. Åtgärden var angelägen för flertalet boende och kostsam för föreningen.

I samband med att rör byttes ut tog föreningen tillfället i akt och blottlade samt inspekterade kulverten mellan Salagården och Höganäsgården. Fler rör för kabeldragning fördes ned och kulverten isolerades med markfrigolit. Åtgärden förväntas vara något energibesparande.

När marken mellan Salagården och Höganäsgården återställdes anlades en cirka 60 kvm stor stenbelagd yta lämplig för samkväm och grillning. Två större året-runt-grillar köptes in. Föreningens nya grillplats invigdes i början av hösten.

Mot slutet av året byttes utomhusbelysningen ut mot nya armaturer med LED-teknik, vilket gav ett starkare ljus och förväntas vara energibesparande.

Efter flera synpunkter på att fordon uppställdes så att de begränsade framkomlighet på räddningsvägar och till/från föreningens parkeringsplatser beslutade styrelsen om parkeringsförbud på hela fastigheten utom på särskilt uppmärkta platser. Genom ny skyltning och styrelsens Reglemente för parkeringsövervakning har föreningen förutsättningar att utta kontrollavgift från ägare av felparkerade fordon.

Föreningen fortsatte sitt arbete med egenkontrollprogram för fastighetsägare enligt 26 kap 19 § miljöbalken och styrelsen beslutade anta Bostadsrättsföreningen Ulls egenkontrollprogram innehållande rutin avseende vattentemperaturer, och Bostadsrättsföreningen Ulls egenkontrollprogram innehållande rutin avseende radon.

Slutligen träffades en överenskommelse med utföraren av stamrensningen 2021. Överenskommelsen innebar att föreningen mottog en summa motsvarande kostnaden för de åtgärder som föreningen vidtog i tre bostäder i Höganäsgården efter stamrensningen. Frågan blev därmed avslutad på ett sätt som båda parter var nöjda med.

I övrigt antecknades att Carlos de los Heros, som föreningsstämman valde till ordinarie internrevisor, kort tid efter stämman avsåg sig sitt uppdrag med hänvisning till att han flyttade. Ella Christoffersson, som föreningsstämman valde till suppleant, inträdde därför i tjänst som föreningens internrevisor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 103

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 17

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 100

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	721	721	721	783
Hyror/m ² hyresrättsyta	641	674	664	670
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 975	6 060	6 048	6 132
Elkostnad/m ² totalyta	26	26	29	31
Värmekostnad/m ² totalyta	145	143	134	137
Vattenkostnad/m ² totalyta	53	44	48	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	36	55	55
Soliditet (%)	28	27	26	31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	154	271	-2 204	-163
Nettoomsättning (tkr)	3 230	3 181	3 149	3 412

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 141 m² bostäder och 160 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	286 000	0	0	286 000
Upplåtelseavgifter	5 152 711	0	0	5 152 711
Fond för yttre underhåll	895 533	448 000	0	447 533
S:a bundet eget kapital	6 334 244	448 000	0	5 886 244
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 323 478	-448 000	270 990	3 500 488
Årets resultat	154 296	154 296	-270 990	270 990
S:a fritt eget kapital	3 477 773	-293 704	0	3 771 478
S:a eget kapital	9 812 018	154 296	0	9 657 722

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	154 296
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 771 478
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-448 000
summa balanserat resultat	3 477 774

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

415 034
3 892 808

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 230 210	3 180 576
Övriga rörelseintäkter	Not 3	87 726	37 688
Summa rörelseintäkter		3 317 936	3 218 264
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 622 573	-2 311 994
Övriga externa kostnader	Not 5	-144 203	-208 413
Personalkostnader	Not 6	-18 694	-25 652
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-247 880	-247 880
Summa rörelsekostnader		-3 033 351	-2 793 939
RÖELSERESULTAT		284 586	424 325
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		4 632	173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 922	-153 508
Summa finansiella poster		-130 290	-153 335
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		154 296	270 990
ÅRETS RESULTAT		154 296	270 990

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	33 435 017	33 682 897
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 435 017	33 682 897
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 438 517	33 686 397
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		30 435	6 478
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 703 357	1 649 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	22 507
Summa kortfristiga fordringar		1 733 792	1 678 548
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		183	0
Summa kassa och bank		183	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 733 975	1 678 548
SUMMA TILLGÅNGAR		35 172 492	35 364 945

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 438 711	5 438 711
Fond för yttre underhåll	Not 13	895 533	447 533
Summa bundet eget kapital		6 334 244	5 886 244
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 323 478	3 500 488
Årets resultat		154 296	270 990
Summa fritt eget kapital		3 477 773	3 771 478
SUMMA EGET KAPITAL		9 812 018	9 657 722
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	12 093 871	24 743 871
Summa långfristiga skulder		12 093 871	24 743 871
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	12 650 000	350 000
Leverantörsskulder		203 771	220 124
Skatteskulder		10 580	9 121
Övriga skulder		2 261	175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	399 991	383 932
Summa kortfristiga skulder		13 266 603	963 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 172 492	35 364 945

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	133 År	133 År
Laddboxar	10 År	10 År

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Årsavgifter	2 984 126	2 984 126
Hyror lokaler	102 564	107 806
Hyror parkering	120 700	87 000
Elintäkter	804	1 344
Överlåtelse/pantsättning	19 320	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 415	0
Öresutjämning	282	300
	3 230 210	3 180 576

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Fakturerade kostnader	25 597	37 252
Återbäring försäkringsbolag	11 468	0
Övriga intäkter	50 660	436
	87 726	37 688

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	132 726	173 439
	Fastighetskötsel beställning	2 841	4 800
	Fastighetskötsel gård beställning	53 495	15 786
	Snöröjning/sandning	7 684	1 107
	Städning entreprenad	72 200	0
	Hissbesiktning	8 475	8 250
	Myndighetstillsyn	0	2 420
	Bevakning	52 596	0
	Gemensamma utrymmen	34 687	18 938
	Garage/parkering	0	2 363
	Sophantering	5 093	3 614
	Gård	76 821	14 599
	Serviceavtal	37 912	18 862
	Förbrukningsmateriel	14 211	14 953
	Teleport/hissanläggning	0	12 023
	Brandskydd	0	19 474
	Fordon	17 438	3 127
		516 179	313 755
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	116 916	0
	Brf Lägenheter	0	6 000
	Gemensamma utrymmen	13 533	0
	Tvättstuga	938	2 203
	Lås	3 782	36 109
	VVS	18 486	10 128
	Ventilation	12 256	3 022
	Elinstallationer	7 166	0
	Hiss	57 093	78 313
	Tak	0	35 075
	Fönster	0	2 460
	Mark/gård/utemiljö	36 957	0
		267 127	173 310
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	394 041
	Entré/trapphus	53 688	0
	VVS	207 170	60 775
	Ventilation	84 318	0
	Elinstallationer	25 225	0
	Huskropp utvändigt	44 633	0
	Tak	0	9 406
		415 034	464 222
	Taxebundna kostnader		
	El	112 790	113 030
	Värme	623 632	614 066
	Vatten	229 581	190 640
	Sophämtning/renhållning	98 912	129 660
	Grovsopor	8 206	4 763
		1 073 122	1 052 158
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	79 053	75 339
	Självrisk	34 532	0
	Kabel-TV	127 854	127 828
		241 439	203 167
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	109 672	105 382
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 622 573	2 311 994

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 086	7 502
	Tele- och datakommunikation	7 565	281
	Inkassering avgift/hyra	2 908	463
	Hysesförluster	307	2
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	14 375
	Föreningskostnader	13 387	7 045
	Styrelseomkostnader	6 259	198
	Fritids- och trivselkostnader	1 191	1 692
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	57 474	81 430
	Administration	27 596	8 034
	Korttidsinventarier	0	5 990
	Konsultarvode	0	69 571
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 930	6 830
		144 203	208 413

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	16 432	18 563
	Sociala kostnader	2 262	7 089
		18 694	25 652

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	240 693	240 693
	Förbättringar	7 188	7 188
		247 880	247 880

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 663 914	40 663 914
	Utgående anskaffningsvärde	40 663 914	40 663 914
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 981 017	-6 733 137
	Årets avskrivningar enligt plan	-247 880	-247 880
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 228 897	-6 981 017
	Planenligt restvärde vid årets slut	33 435 017	33 682 897
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 470 800	8 470 800
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	57 638 000	44 617 000
	Taxeringsvärde mark	49 000 000	36 000 000
		106 638 000	80 617 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	106 000 000	80 000 000
	Lokaler	638 000	617 000
		106 638 000	80 617 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	160 017	160 017
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	160 017	160 017
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-160 017	-160 017
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-160 017	-160 017
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	7 660	6 793
	Klientmedel hos SBC	579 867	960 633
	Fordringar	28 140	0
	Fordringar kreditfakturor	33 965	0
	Räntekonto hos SBC	1 053 724	682 137
		1 703 357	1 649 563

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupna ränteintäkter	0	22 507
		0	22 507

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	447 533	2 235 742
	Reservering enligt stadgar	448 000	447 533
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-2 235 742
	Vid årets slut	895 533	447 533

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,490 %	12 500 000	12 700 000	2023-07-19
	Nordea	0,590 %	12 243 871	12 393 871	2024-03-20
	Summa skulder till kreditinstitut		24 743 871	25 093 871	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 650 000	-350 000	
			12 093 871	24 743 871	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 993 871 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	38 457 000	38 457 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Löner	0	999
	Arvoden	43 999	60 565
	Sociala avgifter	13 750	20 914
	Ränta	11 460	11 642
	Avgifter och hyror	322 156	289 812
	Upplupen kostnad	8 626	0
		399 991	383 932

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen planerar för att under våren 2023 renovera asfaltsytorna och uppföra nya cykelställ på gården, i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Styrelsens underskrifter

Uppsala den / 2023

Tomas Eriksson
Ordförande

Inga-Lena Andersson
Ledamot

Joseph Chidiac
Ledamot

Erik Hjort
Ledamot

Lina Svensson
Ledamot

Hans Ingemar Söderberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Johan Grahn
Extern revisor

Ella Christoffersson
Intern revisor

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 2022.

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 2022-12-31 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Bostadsrättsföreningen Ull, Org.nr 717600-2421

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.

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!

