

Bostadsrättsföreningen

Ulla 6

Org.nr: 769632-1673

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ulla 6, organisationsnummer 769632-1673, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1943 på fastigheten Ulla 6 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Östra Kristinelundsvägen 13 i Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö. Fastigheten förvärvades 2017 för 24 544 400 kr och ombildades 2017-06-01. Föreningens säte är i Malmö kommun, Skåne län

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2016
Ekonomisk plan registrerades år 2017
Föreningens stadgar registrerades år 2016

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Malin Blomqvist	Ordf from 2023-08-16
Ordförande	Alice Linse	Ordf tom 2023-08-16
Ledamot	Elena Persson	
Ledamot	Emil Kvant Larsson	
Ledamot	Trolle Levin	
Ledamot	Frida Olsson	

Styrelsen har under året hållit 12sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern	Afrodita Cristea
	BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av föreningen har ingen valberedning

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-08-16.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
El och fjärrvärme	E.ON Kundsupport Sverige AB
Bredband	Bahnhof AB
Kabel-TV	Telenor Sverige AB
Trappstädning	Servicebyrå i Malmö AB
Soppantering	Ragn-Sells Recycling AB
Vatten & Avlopp	VA Syd
Energimätning	Brunata AB
Revisor	BoRevision i Sverige AB

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos IF.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1943

Totalyta (m²): 738

Varav bostadsrätter (m²): 675

Varav hyresrätter (m²): 63

Lägenheternas medelyta: 49,2 kvm.

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	4
2 rok	8
4 rok	1
Summa	13

Bostadslägenheter

upplåtna med hyresrätt

	Antal
1 rok	1
2 rok	1
Summa	2

Totalt antal bostadslägenheter: 15

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2022-09-30

Vi har tillsammans med Sustend upprättat en 50-årig underhållsplan i september 2022 för att upprätthålla en sund ekonomi med utgångspunkt i långsiktigt underhåll och förbättringar.

Styrelsen uppdaterar årligen den 50-åriga underhållsplanen. De närmsta åren har styrelsen följande åtgärder i underhållsplanen. Nedan åtgärder är ej akuta, men finns med i underhållsplanen. Prioritering och tidsram för projekten är till stor del beroende av det globala marknadsläget.

Planerade åtgärder ska finansieras med lån och kommer till stor del att täckas av eventuella försäljningar av lägenheter.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Ny tvättmaskin	2022	
Ny 50-årig underhållsplan med Sustend	2022	
Takrenovering	2024	Planerad för 2024, beslutad
Renovering av balkonger och fasad.	2025-2030	Planerad men ej beslutad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 940 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Under 2023 har styrelsen arbetat med att sänka kostnader och utgifter baserat på rådande ränte- och energikostnader. Styrelsen har sett över befintliga avtal samt avsagt styrelsearvode även för 2024.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 462 000 kr. Då bindningstiden för ett av föreningens lån löper ut 2024 kommer föreningen se över alternativ och att eventuellt flytta lånen för en fördelaktig ränta.

Medlemsinformation

17 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 5 bostadsrätter har överlåtits.

8 medlemmar har utträtt ur föreningen.

7 medlemmar har upptagits.

16 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	813	737	741	721
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 188	- 381	- 158	- 343
Soliditet ¹ , %	62	62	62	62
Räntekänslighet	14	16		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79	79		
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 056	952		
Skuldsättning / kvm totalyta	12 821	12 821		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	14 018	14 018		
Energikostnad / kvm	329	405		
Sparande /kvm	77	-91		
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan. I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning/årligt underhåll/annan anledning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 526 388	280 125	- 1 572 618	- 380 893	15 853 002
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		133 000	-133 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-50 419	50 419		0
Balanseras i ny räkning			- 380 893	380 893	0
Årets resultat				- 187 730	- 187 730
Belopp vid årets utgång	17 526 388	362 706	- 2 036 092	- 187 730	15 665 272

Förändringar i eget kapital

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 036 091
Årets resultat	- 187 730
Totalt	- 2 223 821

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	168 393
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 5 000
Balanseras i ny räkning	- 2 387 214
Totalt	- 2 223 821

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	812 559	737 446
Övriga rörelseintäkter		19 211	4 278
Summa Rörelseintäkter		831 770	741 724
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-412 236	-527 424
Administration och förvaltning	4	-91 982	-115 112
Personalkostnader	5	44 709	-75 724
Avskrivningar		-263 653	-263 653
Summa Rörelsekostnader		-723 162	-981 913
RÖRELSERESULTAT		108 608	-240 189
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-296 338	-140 704
Summa Finansiella poster		-296 338	-140 704
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-187 730	-380 893
RESULTAT FÖRE SKATT		-187 730	-380 893
ÅRETS RESULTAT		-187 730	-380 893

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	24 956 908	25 220 561
Summa materiella anläggningstillgångar		24 956 908	25 220 561
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 956 908	25 220 561
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		288 913	263 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 090	22 917
Kundfordringar		145 036	130 953
Summa kortfristiga fordringar		470 039	417 186
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 912	55 125
Summa kassa och bank		10 912	55 125
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		480 951	472 311
SUMMA TILLGÅNGAR		25 437 859	25 692 872

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		17 526 388	17 526 388
Fond för yttre underhåll		362 706	280 125
Summa bundet eget kapital		17 889 094	17 806 513
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 036 091	-1 572 618
Årets resultat		-187 730	-380 893
Summa fritt eget kapital		-2 223 821	-1 953 511
SUMMA EGET KAPITAL		15 665 273	15 853 002
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 810 000	5 652 000
Summa långfristiga skulder		3 810 000	5 652 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		3 810 000	5 652 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 652 000	3 810 000
Leverantörsskulder		62 527	68 668
Skatteskulder		2 231	1 181
Övriga skulder		0	35 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		245 828	272 631
Summa kortfristiga skulder		5 962 586	4 187 870
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 962 586	4 187 870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 437 859	25 692 872

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		108 608
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		263 653
Summa		372 261
Erlagd ränta		-296 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		75 923
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-44 657
Minskning av rörelseskulder		-67 283
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-36 017
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Årets amortering		0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Årets kassaflöde		-36 017
Likvida medel vid årets början		318 431
Likvida medel vid årets slut		282 414

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Fakturametoden tillämpas.

Mindre belopp periodiseras inte.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Stomme	117
El	40
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	40
Ventilation	25
Hiss	25
Relining	25

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder	636 822	557 717
Lokaler	0	-1 245

636 822 **556 472**

Hysesintäkter

Bostäder	92 053	93 912
Kabel-TV	13 584	13 584
Bredband	44 616	44 616

150 253 **152 112**

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 780	2 173
Debiterade elkostnader	17 706	26 690
Övriga intäkter	-1	-1

25 484 **28 862**

Totalt nettoomsättning

812 559 **737 446**

Bredband och Kabel-TV ingår i månadsavgiften som ett obligatoriskt tillägg för bostadsrättsinnehavaren. El ingår i månadsavgiften och debiteras med individuell mätning baserat på faktiskt förbrukning.

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	75 457	145 972
Uppvärmning	114 880	104 483
Vatten och avlopp	52 374	48 453
Sophämtning	21 433	19 356

264 144 **318 264**

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	4 750	0
Fastighetsstäd	15 748	21 987

20 498 **21 987**

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	51 797	78 214
-------------------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Försäkring	22 917	12 578
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	23 835	22 785

46 752 **35 363**

Reparationer

Reparationer	24 045	23 177
--------------	--------	--------

Underhåll

Underhåll	5 000	50 419
-----------	-------	--------

Totalt operativ drift och underhåll

412 236 **527 424**

I årsavgiften ingår vatten, värme och avfall.

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning
Extra ekonomisk förvaltning

2023

2022

32 218

31 250

12 770

4 517

44 988

35 767

Revision

Revisionsarvode

14 750

13 325

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier
Konsultarvode
Bankkostnader
Övriga kostnader

15 199

0

6 225

0

3 946

1 550

6 874

64 471

32 244

66 021

Totalt administration och förvaltning

91 982

115 112

Not 5. Personalkostnader

2023

2022

Styrelsen

Styrelsearvode

-34 020

57 620

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

-10 689

18 104

Totalt personalkostnader

-44 709

75 724

Not 6. Byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad
Anskaffningsvärde mark

15 768 998

15 768 998

10 688 595

10 688 595

Utgående anskaffningsvärden

26 457 593

26 457 593

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar
Årets avskrivningar

- 1 237 032

- 973 379

- 263 653

- 263 653

Utgående avskrivningar

-1 500 685

-1 237 032

Utgående redovisat värde

24 956 908

25 220 561

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader
Taxeringsvärde mark

8 400 000

8 400 000

7 200 000

7 200 000

15 600 000

15 600 000

Not 7. Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

9 962 000

9 962 000

Summa:

9 962 000

9 962 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SHB 5230	24-06-01	2,58 %	5 652 000	5 652 000
SHB 6871	25-06-01	4,62 %	3 410 000	3 410 000
SHB 6875	25-06-01	4,62 %	400 000	400 000
Summa skulder till kreditinstitut			9 462 000	9 462 000

Beräknad skuld om 5 år: 9 000 000

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas i enlighet med den ekonomiska planen. På grund av ökade ränte- och energikostnader och framtida underhåll har styrelsen beslutat att höja avgiften för medlemmar i föreningen med 10% från april 2024. Detta för att kunna bibehålla en sund ekonomi framåt. Inflationen har skapat ett speciellt marknadsläge och vi arbetar för att kunna justera avgifterna igen när det finns möjlighet till det.

Föreningen besitter även dolda tillgångar i form av två hyreslägenheter som kan ge ett positivt ekonomiskt tillskott vid avyttring. En av dessa hyresrätter har sålts under 2024 då hyresgästen flyttade ut i slutet av 2023.

Underskrifter

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen det datum som framgår av digital underskrift

Malin Blomqvist

Elena Persson

Emil Kvant Larsson

Trolle Levin

Frida Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av digital underskrift

BoRevision AB

Afrodita Cristea



Document history

COMPLETED BY ALL:
21.05.2024 10:46

SENT BY OWNER:
Jonathan • 17.05.2024 09:05

DOCUMENT ID:
SJxZhWF47C

ENVELOPE ID:
rJb2-YE7R-SJxZhWF47C

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2023 Bostadsrättsföreningen Ulla 6.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MALIN BLOMQVIST malin.blomqvist98@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 09:19 17.05.2024 09:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/03/01) IP: 98.128.194.69
FRIDA CAROLINE MAINZ OLSSON frida.mainz34@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 09:32 17.05.2024 09:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/10/11) IP: 98.128.194.78
Elena Carolin Persson elenapersson1@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 10:47 17.05.2024 10:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/10/23) IP: 98.128.194.70
Emil Kvant Larsson emilkvantlarsson@hotmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 22:33 17.05.2024 22:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/03/15) IP: 98.128.194.73
Pär Trolle Levin trollelewin96@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 09:02 21.05.2024 09:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/12/27) IP: 31.217.162.211
AFRODITA DORINA CRISTEA afrodita.cristea@borevision.se	Signed Authenticated	21.05.2024 10:46 17.05.2024 09:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/07/09) IP: 52.166.4.227

* 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