

# Bostadsrättsföreningen

## Uller 2

Org.nr: 769631-7317

## Årsredovisning 2024

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

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 7    |
| Balansräkning          | 8    |
| Kassaflödesanalys      | 10   |
| Noter                  | 11   |
| Underskrifter          | 14   |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Uller 2, organisationsnummer 769631-7317, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Malmö

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016.

Ekonomisk plan registrerades år 2017.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017.

### 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 | Annie Brynå   |
| Ledamot    | Elena Hendrix |
| Ledamot    | Filip Juhlin  |
| Suppleant  | Lars Allard   |
| Suppleant  | Jonas Hedlid  |

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.  
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

### Revisor

|         |                   |
|---------|-------------------|
| Revisor | Anders M Jeppsson |
|         | Ernst & Young AB  |

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Martina Brunasso och Leif Latin

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-16.

Extra stämma hölls 2024-12-26.

Vid extrastämman beslutades om revisor för året.

## Förvaltning

### Avtal

Ekonomisk förvaltning

### Leverantör

allabrf.se

# Information om fastigheten

## Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Säkra.

## Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetsbeteckning: Uller 2

På fastigheten finns en byggnad med 51 lägenheter, alla upplåtna med bostadsrätt, samt 1 lokal.

## Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2017

**Totalyta (m<sup>2</sup>):**

**3 178**

## Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

|              | Antal     |
|--------------|-----------|
| 1 rok        | 1         |
| 2 rok        | 24        |
| 3 rok        | 19        |
| 4 rok        | 7         |
| <b>Summa</b> | <b>51</b> |

## Lokaler upplåtna med hyresrätt

|  | Antal | Total yta m <sup>2</sup> |
|--|-------|--------------------------|
|  | 1     | 39                       |

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad 2020. Ny kommer ske 2024.

### Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

| Planerat underhåll | År   | Kommentar |
|--------------------|------|-----------|
| 5 års besiktning   | 2023 | Pågående  |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

I december beslutade styrelsen att höja månadsavgiften med 5 % från och med 2025-01-01.

En tidigare lokal har byggts om till en hyresrätt, vilket medför en månatlig hyresintäkt på cirka 5 000 kronor.

Dessutom har ett lån bundits till fast ränta fram till februari 2026, i syfte att skapa en större förutsägbarhet i räntekostnaderna.

## Medlemsinformation

78 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 9 överlåtelse skett.

11 medlemmar har utträtt ur föreningen.

8 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 75

**75 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Flerårsöversikt

|                                                                  | 2024    | 2023   | 2022   | 2021  |
|------------------------------------------------------------------|---------|--------|--------|-------|
| <b>Föreningen kr</b>                                             |         |        |        |       |
| Nettoomsättning, tkr                                             | 2 433   | 2 235  | 2 247  | 2 162 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr                           | - 1 578 | - 995  | - 314  | - 245 |
| <b>Föreningen %</b>                                              |         |        |        |       |
| Soliditet <sup>1</sup> , %                                       | 73      | 73     | 73     | 73    |
| Räntekänslighet                                                  | 14.4    | 15.6   | 16     |       |
| Räntekänslighet                                                  | 15      | 15     | 16     |       |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter               | 90      | 92     | 97     |       |
| <b>Bostadsrätten kr</b>                                          |         |        |        |       |
| Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt                         | 736     | 708    | 693    |       |
| Skuldsättning / kvm totalyta                                     | 10 493  | 10 617 | 10 818 |       |
| Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt                     | 10 623  | 10 749 | 10 953 |       |
| Energikostnad / kvm                                              | 194     | 220    | 201    |       |
| Sparande / kvm                                                   | -161    | 43     | 256    |       |
| <sup>1</sup> 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.

## Förändringar i eget kapital

|                                             | Insatser           | Fondför yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat     | Totalt             |
|---------------------------------------------|--------------------|-------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 103 270 000        | 305 584                 | - 6 796 025         | - 994 535          | <b>95 785 024</b>  |
| Resultatdisposition enligt stämman:         |                    |                         |                     |                    |                    |
| Reservering fond för yttre underhåll        |                    | 101 000                 | -101 000            |                    | <b>0</b>           |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll |                    | -90 753                 | 90 753              |                    | <b>0</b>           |
| Balanseras i ny räkning                     |                    |                         | - 994 535           | 994 535            | <b>0</b>           |
| Årets resultat                              |                    |                         |                     | - 1 577 816        | <b>- 1 577 816</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>103 270 000</b> | <b>315 831</b>          | <b>- 7 800 807</b>  | <b>- 1 577 816</b> | <b>94 207 208</b>  |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | - 7 800 807        |
| Årets resultat      | - 1 577 816        |
| <b>Totalt</b>       | <b>- 9 378 623</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                             |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll        | 491 000            |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | - 25 611           |
| Balanseras i ny räkning                     | - 9 844 012        |
| <b>Totalt</b>                               | <b>- 9 378 623</b> |

### Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering. Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

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 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 samt arbeta med att återställa föreningens ekonomiska ställning.

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

## RÖRELSEINTÄKTER

|                        |   |           |           |
|------------------------|---|-----------|-----------|
| Nettoomsättning        | 2 | 2 432 869 | 2 234 992 |
| Övriga rörelseintäkter |   | 5 690     | 174 176   |

|                              |  |                  |                  |
|------------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |  | <b>2 438 559</b> | <b>2 409 168</b> |
|------------------------------|--|------------------|------------------|

## RÖRELSEKOSTNADER

|                                |   |            |            |
|--------------------------------|---|------------|------------|
| Operativ drift och underhåll   | 3 | -1 373 191 | -1 283 307 |
| Administration och förvaltning | 4 | -203 695   | -147 270   |
| Personalkostnader              | 5 | -11 499    | -34 497    |
| Avskrivningar                  |   | -1 039 292 | -1 039 292 |

|                               |  |                   |                   |
|-------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa rörelsekostnader</b> |  | <b>-2 627 677</b> | <b>-2 504 366</b> |
|-------------------------------|--|-------------------|-------------------|

## RÖRELSERESULTAT

|  |  |                 |                |
|--|--|-----------------|----------------|
|  |  | <b>-189 118</b> | <b>-95 198</b> |
|--|--|-----------------|----------------|

## FINANSIELLA POSTER

|                                                  |  |            |          |
|--------------------------------------------------|--|------------|----------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |  | 21 888     | 6 919    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |  | -1 410 586 | -906 256 |

|                                 |  |                   |                 |
|---------------------------------|--|-------------------|-----------------|
| <b>Summa finansiella poster</b> |  | <b>-1 388 698</b> | <b>-899 337</b> |
|---------------------------------|--|-------------------|-----------------|

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

|  |  |                   |                 |
|--|--|-------------------|-----------------|
|  |  | <b>-1 577 816</b> | <b>-994 535</b> |
|--|--|-------------------|-----------------|

## RESULTAT FÖRE SKATT

|  |  |                   |                 |
|--|--|-------------------|-----------------|
|  |  | <b>-1 577 816</b> | <b>-994 535</b> |
|--|--|-------------------|-----------------|

## ÅRETS RESULTAT

|  |  |                   |                 |
|--|--|-------------------|-----------------|
|  |  | <b>-1 577 816</b> | <b>-994 535</b> |
|--|--|-------------------|-----------------|

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not   | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |       |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |       |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 6 , 7 | 126 804 187        | 127 843 479        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |       | <b>126 804 187</b> | <b>127 843 479</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |       | <b>126 804 187</b> | <b>127 843 479</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |       |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |       |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |       | 506 782            | 418 494            |
| Övriga fordringar                             |       | 220 349            | 160 631            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |       | 97 499             | 201 938            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |       | <b>824 630</b>     | <b>781 063</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |       |                    |                    |
| Kassa och bank                                |       | 1 054 419          | 1 889 443          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |       | <b>1 054 419</b>   | <b>1 889 443</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |       | <b>1 879 049</b>   | <b>2 670 506</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |       | <b>128 683 236</b> | <b>130 513 985</b> |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | Not | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Insatser                                     |     | 103 270 000        | 103 270 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 315 831            | 305 584            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>103 585 831</b> | <b>103 575 584</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -7 800 807         | -6 796 025         |
| Årets resultat                               |     | -1 577 816         | -994 535           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-9 378 623</b>  | <b>-7 790 560</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>94 207 208</b>  | <b>95 785 024</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8   | 11 220 000         | 22 161 636         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>11 220 000</b>  | <b>22 161 636</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8   | 22 127 143         | 11 580 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 307 535            | 248 052            |
| Övriga skulder                               |     | 26 267             | 19 207             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 795 083            | 720 066            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>23 256 028</b>  | <b>12 567 325</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>128 683 236</b> | <b>130 513 985</b> |

# Kassaflödesanalys

|                                                                                         | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                         |     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         |     | -189 119                 | -95 198                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     |     |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                           |     | 1 039 292                | 1 039 292                |
| <b>Summa</b>                                                                            |     | <b>850 173</b>           | <b>944 094</b>           |
| Erhållen ränta                                                                          |     | 21 888                   | 6 919                    |
| Erlagd ränta                                                                            |     | -1 410 586               | -906 256                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br/>förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>-538 524</b>          | <b>44 757</b>            |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                           |     |                          |                          |
| Ökning av rörelsefordringar                                                             |     | -49 692                  | -330 891                 |
| Ökning av rörelseskulder                                                                |     | 141 561                  | 276 635                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         |     | <b>-446 655</b>          | <b>-9 499</b>            |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                        |     |                          |                          |
| Amortering av banklån                                                                   |     | -394 493                 | -638 364                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        |     | <b>-394 493</b>          | <b>-638 364</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 |     | <b>-841 148</b>          | <b>-647 863</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                   |     | <b>1 895 568</b>         | <b>2 543 431</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     |     | <b>1 054 420</b>         | <b>1 895 568</b>         |

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare räkenskapsår.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

| Anläggningstillgång | Nyttjandeperiod (år) |
|---------------------|----------------------|
| Byggnad             | 100 år               |

## Not 2. Nettoomsättning

|                                         | 2024                       | 2023                       |
|-----------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <strong>Årsavgifter</strong>            |                            |                            |
| Bostäder                                | 2 200 081                  | 2 050 059                  |
| <strong>Hysesintäkter</strong>          |                            |                            |
| Bostäder                                | 42 000                     | 0                          |
| Lokaler                                 | 0                          | 0                          |
| Bredband                                | 61 200                     | 61 200                     |
|                                         | <strong>103 200</strong>   | <strong>61 200</strong>    |
| <strong>Övriga intäkter</strong>        |                            |                            |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter  | 16 356                     | 11 026                     |
| Debiterade elkostnader                  | 109 800                    | 112 707                    |
| Övriga intäkter                         | 3 432                      | 0                          |
|                                         | <strong>129 588</strong>   | <strong>123 733</strong>   |
| <strong>Totalt nettoomsättning</strong> | <strong>2 432 869</strong> | <strong>2 234 992</strong> |

### Not 3. Operativ drift och underhåll

#### Taxebundna kostnader

|                   |         |         |
|-------------------|---------|---------|
| Fastighetsel      | 426 997 | 515 819 |
| Vatten och avlopp | 189 573 | 183 110 |
| Sophämtning       | 57 722  | 49 299  |

**674 292** **748 228**

#### Funktionell anläggningsservice

|                                                  |         |        |
|--------------------------------------------------|---------|--------|
| Obligatorisk ventilationskontroll, OVK           | 63 051  | 0      |
| Hiss                                             | 115 870 | 19 719 |
| Obligatoriska service- och besiktningsskostnader | 49 611  | 0      |
| Brandskydd                                       | 0       | 3 243  |

**228 532** **22 963**

#### Köpta tjänster

|                            |         |        |
|----------------------------|---------|--------|
| Fastighetsskötsel och städ | 0       | 10 393 |
| Fastighetsskötsel          | 132 383 | 62 912 |
| Fastighetsstäd             | 9 520   | 98 262 |
| Trädgårdsskötsel           | 2 062   | 3 250  |
| Övriga köpta tjänster      | 39 486  | 21 393 |

**183 451** **196 210**

#### Distribuerade servicetjänster

|          |        |        |
|----------|--------|--------|
| Bredband | 70 112 | 64 986 |
|----------|--------|--------|

#### Övriga driftkostnader

|            |        |        |
|------------|--------|--------|
| Försäkring | 68 416 | 48 472 |
|------------|--------|--------|

#### Reparationer

|              |         |         |
|--------------|---------|---------|
| Reparationer | 122 778 | 111 696 |
|--------------|---------|---------|

#### Underhåll

|           |        |        |
|-----------|--------|--------|
| Underhåll | 25 611 | 90 753 |
|-----------|--------|--------|

#### Totalt operativ drift och underhåll

**1 373 191** **1 283 307**

### Not 4. Administration och förvaltning

#### Ekonomisk förvaltning

|                              |        |        |
|------------------------------|--------|--------|
| Arvode ekonomisk förvaltning | 60 225 | 55 486 |
| Extra ekonomisk förvaltning  | 48 770 | 10 350 |

**108 995** **65 836**

#### Revision

|                 |        |   |
|-----------------|--------|---|
| Revisionsarvode | 37 719 | 0 |
|-----------------|--------|---|

#### Kommunikation

|                             |     |       |
|-----------------------------|-----|-------|
| Tele- och datakommunikation | 522 | 2 254 |
|-----------------------------|-----|-------|

#### Övriga kostnader

|                                                  |        |        |
|--------------------------------------------------|--------|--------|
| Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier | 1 120  | 2 459  |
| Konsultarvode                                    | 10 142 | 0      |
| Bankkostnader                                    | 9 679  | 8 839  |
| Övriga kostnader                                 | 35 518 | 67 882 |

**56 458** **79 180**

#### Totalt administration och förvaltning

**203 695** **147 270**

## Not 5. Personalkostnader

### Styrelsen

Styrelsearvode

2024

2023

8 750

26 250

### Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

2 749

8 247

### Totalt personalkostnader

11 499

34 497

## Not 6. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar

36 000 000

36 000 000

**Summa:**

**36 000 000**

**36 000 000**

## Not 7. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

### Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad

104 008 222

104 008 222

Anskaffningsvärde mark

30 150 000

30 150 000

### Utgående anskaffningsvärden

**134 158 222**

**134 158 222**

### Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 6 314 743

- 5 275 451

Årets avskrivningar

- 1 039 292

- 1 039 292

### Utgående avskrivningar

**-7 354 035**

**-6 314 743**

### Utgående redovisat värde

**126 804 187**

**127 843 479**

### Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

74 000 000

74 000 000

Taxeringsvärde mark

27 000 000

27 000 000

**101 000 000**

**101 000 000**

## Not 8. Skulder till kreditinstitut

|                                                | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Belopp<br>2024-12-31 | Belopp<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Danske Bank 601                                | Rörlig                   |                         | 11 377 143           | 11 531 636           |
| Danske Bank 094                                | Rörlig                   |                         | 10 750 000           | 10 870 000           |
| Swedbank                                       | 2026-02-25               | 3,84 %                  | 11 220 000           | 11 340 000           |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                          |                         | <b>33 347 143</b>    | <b>33 741 636</b>    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                          |                         | -22 127 143          | -11 580 000          |
|                                                |                          |                         | <b>11 220 000</b>    | <b>22 161 636</b>    |

Danske Bank 601 - har räntesatsen STIBOR 90 + 0,64%

Danske Bank 094 - har räntesatsen STIBOR 90 + 0,64%

## Underskrifter

Signerad det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Annie Brynå

---

Elena Hendrix

---

Filip Juhlin

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Ernst & Young AB  
Anders M Jeppsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Uller 2, org.nr 769631-7317

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Uller 2 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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.

#### 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 11 juni 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### 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 den 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. Den 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 att 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. Risker 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 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 av Bostadsrättsföreningen Uller 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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
- 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.

### Anmärkning

Föreningen har, vid ett tillfälle under året, inte redovisat sociala avgifter och källskatt i rätt tid. Föreningen sträcker sig från oktober månad fram till räkenskapsårets utgång.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders M Jeppsson  
Auktoriserad revisor