

Årsredovisning för

Brf Ullna allé

769628-9862

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Brf Ullna allé får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Föreningen har sitt säte i Täby kommun.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta lägenheter och tomtmark i föreningens hus för nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Denna rätt kallas bostadsrätt, och innehavaren av en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 27 oktober 2014 och den ekonomiska planen registrerades den 9 januari 2017. De nuvarande reviderade stadgarna fastställdes av Bolagsverket den 14 mars 2019. Föreningens fastigheter, Marklandet 3 och Marklandet 8, är belägna på Arningetorpsvägen 11 A-F i Täby.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är därmed en äkta bostadsrättsförening. Marken innehas med äganderätt och föreningen är delaktig i Marklandets samfällighetsförening. För närvarande finns ingen aktuell underhållsplan. Årsavgiften inkluderar vatten och el i gemensamma utrymmen, medan värme och hushållsel betalas av bostadsrättsinnehavaren. Vatten ingår via samfällighetsavgiften.

Byggnaderna som är uppförda 2017 och består av 12 st bostadsrättsradhus med total lägenhetsyta om 1 455 kvm och är fördelade enligt nedan:

5 rok 6 st 632 kvm
6 rok 6 st 823 kvm

På fastigheterna finns 6 st parkeringsplatser. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF skadeförsäkring AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Samfällighet

Föreningen har del i Marklandets samfällighetsförening som förvaltar enligt nedan:

Täby Marklandet ga:1 avser vägar
Täby Marklandet ga:2 avser vatten, dagvatten och spillvattenledningar med undercentral
Täby Marklandet ga:3 avser parkering

Styrelsen

Sedan ordinarie stämma den 11 maj 2025 har styrelsen haft följande sammansättning:

Eila Rajai	Ledamot, ordförande
Maria Björklund	Ledamot, sekreterare
Zanna Dean Nordberg	Ledamot
Sara Diago	Ledamot

Revisor

Torbjörn Olsson	Borev Revision AB
-----------------	-------------------

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft 9 (6) protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 21 (22) medlemmar.

Under året har 1 (2) överlåtelser skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört flera åtgärder av betydelse för den löpande förvaltningen och den långsiktiga ekonomin. Parkeringsskyltarna inom området har bytts ut och belysningen på innergården har åtgärdats genom byte av lampor. Rörspolning har utförts i huslängan 10A-10E som en del av det förebyggande underhållet.

Styrelsen har beslutat att föreningen ska börja amortera på sina lån i syfte att stärka föreningens ekonomiska ställning över tid. Vidare har styrelsen beslutat att anlita företaget IPIS.

Under året har även en ny handdriven cylindergräsklippare införskaffats för skötsel av föreningens grönytor.

Slutligen har nya stadgar upprättats för föreningen

Förvaltning

Fastighetsskötsel har skett i egen regi av styrelsen.

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Norrorts Boservice AB.

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	540	514	490	490
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	11 232	11 275	11 275	11 320
Lån/kvm totalyta (kr)	11 232	11 275	11 275	11 320
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)*	3	2	3	2
Genomsnittlig låneränta (%)	2,61	2,67	1,99	1,11
Soliditet (%)	76,3	76,3	76,5	76,6
Räntekänslighet (%)	21	22	23	23
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	95,5	96,1	97,1	97,5
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	30	-6	64	195
Nettoomsättning (tkr)	822 250	777 458	733 858	730 584
Resultat efter finansiella poster (kr)	-375 425	-460 879	-457 850	-202 670

*I årsavgiften ingår inte värme och kostnad för medlemmarnas egna elförbrukning.

Kostnad för vatten ingår i samfällighetsavgiften och redovisas därför inte som energikostnad.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror dels på avskrivningarna samt ökade räntekostnader. Föreningen höjde avgiften med 5 % från 1 januari 2025 och fler höjningar av avgiften är att vänta.

Styrelsen arbetar med att se över föreningens lån för att få ner räntekostnaderna. Underhållsplanen som tagits fram ger styrelsen mer verktyg för att planera föreningens framtida ekonomi.

Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	Lån genom bostadsrättsyta
Lån/kvm totalyta (kr)	Lån genom totalyta
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Räntekänslighet (%)	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	Årsavgiften genom totala intäkter
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+ årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

Förändring Eget Kapital	Medlems- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	54 725 000	193 050	-1 176 387	-460 879
Disposition av föregående års resultat		43 650	-504 528	460 879
Årets resultat				-375 425
Belopp vid årets utgång	54 725 000	236 700	-1 680 915	-375 425

Dispositionsförslag

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

balanserat resultat	-1 680 915
årets resultat	-375 425
	-2 056 340

disponeras så att

Avsättning till underhållsfond	43 650
I ny räkning överföres	-2 099 990
	-2 056 340

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	2	822 250	777 458
Övriga intäkter		500	1 000
Summa intäkter		822 750	778 458
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-241 452	-267 340
Övriga externa kostnader	4	-64 434	-76 702
Personalkostnader	5	-52 568	-52 568
Avskrivningar	6	-419 040	-419 040
Summa kostnader		-777 493	-815 650
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		45 257	-37 192
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 188	14 193
Räntekostnader		-426 870	-437 880
Summa resultat från finansiella poster		-420 682	-423 687
ÅRETS RESULTAT		-375 425	-460 879

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	68 772 455	69 191 495
Summa materiella anläggningstillgångar		68 772 455	69 191 495
Summa anläggningstillgångar		68 772 455	69 191 495
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	52 753	77 516
Summa kortfristiga fordringar		52 756	77 519
Kassa och bank			
Bank		536 984	553 000
Summa kassa och bank		536 984	553 000
Summa omsättningstillgångar		589 740	630 519
SUMMA TILLGÅNGAR		69 362 195	69 822 014

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 725 000	54 725 000
Fond för yttre underhåll		236 700	193 050
Summa bundet eget kapital		54 961 700	54 918 050
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 680 915	-1 176 387
Årets resultat		-375 425	-460 879
Summa fritt eget kapital		-2 056 340	-1 637 266
Summa eget kapital		52 905 360	53 280 784
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	16 342 480	16 405 480
Leverantörsskulder		-	36 148
Övriga skulder		6 075	3 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	108 280	95 897
Summa kortfristiga skulder		16 456 835	16 541 230
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 362 195	69 822 014

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	45 257	-37 192
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	419 040	419 040
Erhållen ränta	6 188	14 193
Betald ränta	-426 870	-437 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	43 615	-41 839
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	24 763	-2 533
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-21 394	-9 666
Kassaflöde från den löpande verksamheten	46 984	-54 038
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-63 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-63 000	-
Årets kassaflöde	-16 016	-54 038
Likvida medel vid årets början	553 000	607 038
Likvida medel vid årets slut	536 984	553 000

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering till fond för yttre underhåll göras i enlighet med antagen underhållsplan. I avsaknad av underhållsplan föreslås en reservering enligt ekonomisk plan med 43.650 kr. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar 2018	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter bostäder*	785 650	748 238
Hysesintäkter p-plats	36 600	29 220
	822 250	777 458

**I årsavgiften ingår vatten och el i gemensamma utrymmen*

Not 3 Driftskostnader

Underhåll enligt plan	-	33 000
Reparation och underhåll	61 822	30 530
Gemensamhetsanläggning (vatten)	110 565	144 573
El	3 750	2 250
Sophämtning	21 717	18 189
Fastighetsförsäkring	41 698	38 798
Övriga kostnader fastighet	1 900	-
	241 452	267 340

Not 4 Övriga externa kostnader

Revisionsarvoden	18 750	21 513
Förvaltningsarvode	37 813	37 367
Konsultarvode	-	15 300
Administrationskostnader	4 805	418
Bankavgifter	3 066	2 104
	64 434	76 702

Not 5 Personalkostnader

Styrelsearvode	40 000	40 000
Sociala avgifter	12 568	12 568
	52 568	52 568

Not 6 Byggnader

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	41 478 985	41 478 985
Ingående anskaffningsvärde fastighetsförbättringar	85 000	85 000
	41 563 985	41 563 985
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 933 280	-2 514 240
Årets avskrivningar enligt plan	-419 040	-419 040
	-3 352 320	-2 933 280
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående anskaffningsvärde mark	30 560 790	30 560 790
Utgående planenligt restvärde mark	30 560 790	30 560 790
Utgående planenligt restvärde byggnad och mark	68 772 455	69 191 495
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	<i>21 660 000</i>	<i>21 660 000</i>
<i>Taxeringsvärde mark</i>	<i>23 232 000</i>	<i>23 232 000</i>
	44 892 000	44 892 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	44 297	41 698
Förvaltningsarvode	8 456	8 380
Nordea	-	26 688
Övriga interimfordringar	-	750
	52 753	77 516

Not 8 Fastighetslån

	Ränta	Villkor		
Nordea Hypotek AB	2,34 %	2026-03-19	8 464 390	8 527 390
Nordea Hypotek AB	2,33 %	2026-03-24	7 878 090	7 878 090
			16 342 480	16 405 480
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-16 342 480	-16 405 480
			-	-
<i>Lån som förfaller 2026 klassas som kortfristig skuld</i>				
<i>Fastighetsinteckningar</i>			17 314 500	17 314 500

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupen ränta	11 231	31 657
Upplupna övriga kostnader	14 989	860
Förinbetalda avgifter och hyror	67 060	48 380
	<u>108 280</u>	<u>95 897</u>

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Årsredovisningen är daterad den 18 mars 2026.

Täby den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Eila Rajai
Ordförande

Maria Björklund
Ledamot

Zanna Dean Nordberg
Ledamot

Sara Diago
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Torbjörn Olsson
Revisor
Borev Revision AB

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 10 pages before this page
Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 10 sider før denne side

Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende