Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Ullna Studios

769631-5816

Räkenskapsåret

2023–07–01 – 2024–06–30

Assently: 6946e36e956c274df353227b034a28e117642c1eb533d0ed45f6d11d0cf7901daa9faa2c34c217e0687d66d9fb5968e1625fc29d71c43cccdc5c5b021632860c

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ullna Studios får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023–07–01 – 2024–06–30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.
Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten ligger i Täby kommun på Hägerneholmsvägen och innehas med äganderätt.
Fastigheten har del i Marklandets Samfällighetsförening.
Fastigheten färdigställdes under 2017 och består av 50 lägenheter.
Den totala byggnadsytan för bostäder är 1787 kvm.

Lägenhetsfördelning

35 st	33 kvm	1 RoK
5 st	38 kvm	1 RoK
5 st	38,5 kvm	1 RoK
5 st	50 kvm	2 RoK

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetens taxeringsvärde satt 2024

Byggnad	47 000 000
Mark	14 000 000
Totalt	61 000 000

Styrelse, revisorer valberedning och övriga funktioner

Styrelsen har för året haft följande sammansättning:

Susanna Orebratt	Styrelseledamot, Ordförande
Isak Lutteman	Styrelseledamot
Johan Fernros	Styrelseledamot
Jonas Larsson	Styrelseledamot
Amy Sindersjö	Styrelseledamot
Petter Hälldahl	Suppleant

- Föreningen tecknas av styrelsen eller ledamöterna två i förening.

- Styrelsen har under året hållit 12 st protkollförda sammanträden.

Assently: 6946e36e956c274df353227b034a28e117642c1eb533d0ed45f6d11d0cf7901daa9faa2c34c217e0687d66d9fb5968e1625fc29d71c43cccdc5c5b021632860c

Revisorer
Mattias Grinde, Auktoriserad revisor FAR.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter:
Föreningens åttonde år, en höjning skedde oktober 2023 där höjd togs för den ytterligare ränteökningen som skedde i samband med att lånets bindningstid löpte ut i december 2023.

Resultatet visar ett underskott för året vilket beror på att avskrivningar ligger högre än avgifterna som krävs för avsättning till underhållsfond och amortering. Detta är inget som påverkar föreningens långsiktiga förmåga att fullgöra sina ekonomiska skyldigheter.
Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till år 2043 med en bedömd avsättning (sparande) på 187 kr /kvm.

Fastighetsskatt:
Fastigheten är befriad från kommunal fastighetsavgift i 7 år.

Budget för nästa år:
Föreningen har en budget där höjd tagits för ökningar på kostnader och en beräknad ränta på 4,35% vilket ger ett sparande på 204 kr/kvm utan några ytterligare avgiftshöjningar. Styrelsen har inte beslutat om några avgiftshöjningar för kommande år då vi bedömer att minskning av samfällighetskostnaden tillsammans med räntesänkningen som kommer i samband med att lånet förhandlas om i december är i nivå med förväntade kostnadsökningar för värme och VA.

Ekonomisk förvaltning:
Den ekonomiska förvaltningen hanteras av Hellström & Hjelm Revision AB.
Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Assently: 6946e36e956c274df353227b034a28e117642c1eb533d0ed45f6d11d0cf7901daa9faa2c34c217e0687d66d9fb5968e1625fc29d71c43cccdc5c5b021632860c

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 63 st medlemmar.
Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna.

4 överlåtelser har skett under året.

Fastighetsförvaltning

Vi strävar efter att upprätthålla hög standard på våra gemensamma utrymmen och fastigheten som helhet. Detta inkluderar:

- Underhåll av byggnader och gemensamma ytor
- Planering av renoveringar och förbättringar
- Hantering av budget och ekonomisk planering

Vi planerar att göra en stamspolning samt att åtgärda ventilationen efter OVK besiktningen.

Högsta prio är att få ordning på ventilationen.

Under året har två lägenheter drabbats av vattenskador och vi kommer att ta det vidare med försäkringsbolaget.

Vi fortsätter dialogen med marklandet och kommer att ifrågasätta deras höga arvoden.

Aktiviteter och gemenskap

Föreningen organiserar varje år en gemensam städdag för medlemmarna.

Kontaktinformation

För frågor eller mer information, kontakta oss:
E-post: styrelsen@ullnastudios.se

Assently: 6946e36e956c274df353227b034a28e117642c1eb533d0ed45f6d11d0cf7901daa9faa2c34c217e0687d66d9fb5968e1625fc29d71c43cccdc5c5b021632860c

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023/24**	**2022/23**	**2021/22**	**2020/21**
Nettoomsättning	2 893	2 530	2 009	1 717
Resultat efter finansiella poster	-209	-397	-498	-636
Soliditet (%)	71,1	71,3	71,3	71,3
Kassalikviditet (%)	113,0	82,1	65,8	66,6
Skuldsättning per kvm bostadsyta, kr	15 953	16 059	16 142	16 309
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	1 397	1 097	859	737
Sparande per kvm bostadsyta, kr	310	204	148	70
Energikostnad per kvm bostadsyta, kr	305	404	368	315
Räntekänslighet (%)	11	15	19	22

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	77 085 000	1 000 000	-4 151 642	-396 652	**73 536 706**
Disposition av föregående års resultat:		350 000	-746 652	396 652	**0**
Årets resultat				-208 792	**-208 792**
Belopp vid årets utgång	**77 085 000**	**1 350 000**	**-4 898 294**	**-208 792**	**73 327 914**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 151 642
årets förlust	-605 444
	-4 757 086
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	350 000
i ny räkning överföres	-5 107 086
	-4 757 086

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

Assently: 6946e36e956c274df353227b034a28e117642c1eb533d0ed45f6d11d0cf7901daa9faa2c34c217e0687d66d9fb5968e1625fc29d71c43cccdc5c5b021632860c

Resultaträkning

	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 893 489	2 530 072
Övriga rörelseintäkter		69 118	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**2 962 607**	**2 530 072**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 296 652	-1 335 116
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-762 062	-762 062
Summa rörelsekostnader		**-2 058 714**	**-2 097 178**
Rörelseresultat		**903 893**	**432 894**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		950	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 113 635	-829 546
Summa finansiella poster		**-1 112 685**	**-829 546**
Resultat efter finansiella poster		**-208 792**	**-396 652**
Resultat före skatt		**-208 792**	**-396 652**
Årets resultat		**-208 792**	**-396 652**

Assently: 6946e36e956c274df353227b034a28e117642c1eb533d0ed45f6d11d0cf7901daa9faa2c34c217e0687d66d9fb5968e1625fc29d71c43cccdc5c5b021632860c

Balansräkning

	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	101 454 586	102 216 648
Summa materiella anläggningstillgångar		**101 454 586**	**102 216 648**
Summa anläggningstillgångar		**101 454 586**	**102 216 648**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		557 458	417 794
Övriga fordringar		49 504	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 928	218 421
Summa kortfristiga fordringar		**706 890**	**636 215**
Kassa och bank			
Kassa och bank		964 337	320 811
Summa kassa och bank		**964 337**	**320 811**
Summa omsättningstillgångar		**1 671 227**	**957 026**
SUMMA TILLGÅNGAR		**103 125 813**	**103 173 674**

Assently: 6946e36e956c274df353227b034a28e117642c1eb533d0ed45f6d11d0cf7901daa9faa2c34c217e0687d66d9fb5968e1625fc29d71c43cccdc5c5b021632860c

Balansräkning

	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 085 000	77 085 000
Fond för yttre underhåll		1 000 000	1 000 000
Summa bundet eget kapital		**78 085 000**	**78 085 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 151 642	-4 151 642
Årets resultat		-605 444	-396 652
Summa fritt eget kapital		**-4 757 086**	**-4 548 294**
Summa eget kapital		**73 327 914**	**73 536 706**
Långfristiga skulder	5, 6		
Övriga skulder till kreditinstitut		28 319 400	28 470 600
Summa långfristiga skulder		**28 319 400**	**28 470 600**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		188 200	188 200
Leverantörsskulder		107 126	308 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 183 173	669 304
Summa kortfristiga skulder		**1 478 499**	**1 166 368**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**103 125 813**	**103 173 674**

Assently: 6946e36e956c274df353227b034a28e117642c1eb533d0ed45f6d11d0cf7901daa9faa2c34c217e0687d66d9fb5968e1625fc29d71c43cccdc5c5b021632860c

Kassaflödesanalys

	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-208 792	-396 652
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		762 062	762 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**553 270**	**365 410**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-139 664	-119 054
Förändring av kortfristiga fordringar		68 989	-58 757
Förändring av leverantörsskulder		-201 738	52 974
Förändring av kortfristiga skulder		513 869	162 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**794 726**	**403 265**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-151 200	-289 334
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-151 200**	**-289 334**
Årets kassaflöde		**643 526**	**113 931**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		320 811	206 880
Likvida medel vid årets slut		**964 337**	**320 811**

Assently: 6946e36e956c274df353227b034a28e117642c1eb533d0ed45f6d11d0cf7901daa9faa2c34c217e0687d66d9fb5968e1625fc29d71c43cccdc5c5b021632860c

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1 %

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Sparande
Årets resultat exkl. avskrivningar och planerade/periodiska underhållskostnader genom total bo- och lokalyta.

Räntekänslighet (%)
Räntebärande skulder genom årlig avgiftsintäkt. Visar hur många procent avgiften behöver höjas om låneräntan stiger med en procentenhet.

Skuldsättning
Räntebärande skulder per kvadratmeter bo- och lokalyta.

Energikostnad
Kostnad för värme, vatten och el per kvadratmeter boyta.

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	54 000 000	54 000 000
	54 000 000	**54 000 000**

Assently: 6946e36e956c274df353227b034a28e117642c1eb533d0ed45f6d11d0cf7901daa9faa2c34c217e0687d66d9fb5968e1625fc29d71c43cccdc5c5b021632860c

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Årsavgifter bostäder	-2 496 597	-1 964 768
Hyror garage och parkeringsplatser	-175 180	-162 000
Överlåtelse- & pantsättningsavgifter	-5 626	-11 353
Fakturerade El-kostnader	-214 773	-325 143
Försäkringsersättning	0	-5 875
Bortskrivning skuld	0	-60 934
Elstöd	-69 118	0
	-2 961 294	**-2 530 073**

Fakturerade kostnader för elförbrukning periodiseras inte varför det ligger ett latent förskott för kommande kvartal och ingen periodisering för den faktiska faktureringen som sker i efterhand. Detta ger effekten att det kan variera mellan intäkt och kostnad mellan åren.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Hyra parkeringsplatser	12 500	56 250
El	215 072	307 817
Värme	261 205	230 707
Städning & renhållning	185 773	148 847
Försäkring	55 642	48 862
Internet, TV & telefon	139 731	137 555
Redovisning/Revision	60 538	60 739
Övriga kostnader	21 302	17 106
Samfällighetsavgift	216 281	183 802
Underhållskostnader	78 559	68 509
Styrelsearvode	43 999	43 998
Konsultarvode	0	24 875
Föreningsavgifter	6 050	6 050
	1 296 652	**1 335 117**

Not 4 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	106 535 000	106 535 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**106 535 000**	**106 535 000**
Ingående avskrivningar	-4 318 351	-3 556 289
Årets avskrivningar	-762 062	-762 062
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 080 413**	**-4 318 351**
Utgående redovisat värde	**101 454 587**	**102 216 649**

Assently: 6946e36e956c274df353227b034a28e117642c1eb533d0ed45f6d11d0cf7901daa9faa2c34c217e0687d66d9fb5968e1625fc29d71c43cccdc5c5b021632860c

Not 5 Långfristiga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	27 529 600	27 717 800
	27 529 600	**27 717 800**

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-06-30	Lånebelopp 2023-06-30
Danske Bank	4,35	2024-12-31	28 507 600	28 658 800
			28 507 600	**28 658 800**
Kortfristig del av långfristig skuld			188 200	188 200

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Susanna Orebratt
Ordförande

Isak Lutteman

Johan Fernros

Jonas Larsson

Amy Sindersjö

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

Mattias Grinde
Auktoriserad revisor

Assently: 6946e36e956c274df353227b034a28e117642c1eb533d0ed45f6d11d0cf7901daa9faa2c34c217e0687d66d9fb5968e1625fc29d71c43cccdc5c5b021632860c

Följande handlingar har undertecknats den 12 november 2024



År som ska skrivas under.pdf
(165434 byte)
SHA-512: 0ccc7a22712af858d834f1a353b17e5fcd57e
fe8e373108579f1aba9d4b213987e043953434cf3e7684
a265132cfd1a8d4cba5e7d443e09f4afe44033d8e8108

Underskrifter

2024-11-04 14:14:08 (CET)



Susanna Margareta Orebratt

susanna.orebratt@gmail.com 199009272007
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-12 19:44:44 (CET)



Isak Felix Chang-Hoon Lutteman

isak.lutteman@gmail.com 199509228277
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-04 14:10:20 (CET)



Johan Fernros

johan@fernros.com 197303010255
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-04 15:26:47 (CET)



Jonas Olov Emil Larsson

jonlars052@gmail.com 199711129495
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-04 14:08:06 (CET)



Anne-Marie Amy Sindersjö

amy.sindersjo@hotmail.com 199703010943
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-12 19:49:54 (CET)



Per-Erik Mattias Grinde

mattias.grinde@hhrevision.se 197412298254
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

År BRF Ullna studios

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
6946e36e956c274df353227b034a28e117642c1eb533d0ed45f6d11d0cf7901daa9faa2c34c217e0687d66d9fb5968e1625fc29d71c43cccdc5c5b021632860c

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.