

2024 – 2025 ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Fullerö Hage i Uppsala





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fullerö Hage i Uppsala med säte i Uppsala Kommun org.nr. 769633-2571 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-02-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---------------|--------------|----------------------|
| Fullerö 21:77 | 2017-03-06 | 2018 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 52 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 6 932 |
| Totalt 52 objekt | | 6 932 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 4 rok, 45 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|-------------------|------------|------------|------------|
| Mikael Brolund | Ordförande | 2020-01-01 | 2024-12-10 |
| Mikael Brolund | Ledamot | 2020-01-01 | |
| Emelie Handin | Ordförande | 2024-12-10 | |
| Emelie Handin | Ledamot | 2024-01-04 | |
| Dili Rab | Ledamot | 2020-01-01 | 2024-12-10 |
| Christopher Björk | Ledamot | 2021-12-12 | |
| Tobias Pohlman | Ledamot | 2023-01-09 | |
| Rawaz Amin | Ledamot | 2024-12-10 | |
| Kurt Hofgren | Suppleant | 2023-01-09 | |
| Siad Malla | Suppleant | 2024-12-10 | |
| Denis Rajkic | Suppleant | 2024-01-04 | 2024-12-10 |
| Sara Nilsson | Suppleant | 2024-12-10 | |
| Rabih Jaber | Suppleant | 2024-12-10 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Emelie Handin och Tobias Pohlman samt suppleanterna Kurt Hofgren, Sara Nilsson, Rabih Jaber och Siad Malla.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christopher Björk, Mikael Brolund, Emelie Handin och Rawaz Amin.

Revisorer har varit: Niclas Wärenfeldt, utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Cecilia Stolt och Stephie Janin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-09. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-10-01 med +10%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 025 096 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 275 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Förlikningsprocessen med Panghus AB är nu klar och föreningen kan börja se framåt. I överenskommelsen med Panghus så har föreningen fått ekonomisk ersättning på 1,5 mkr samt att de åtar sig att byta samtliga förrådsdörrar. I och med att förlikningen nu är klar så kan föreningen, efter att förrådsdörrarna är bytta, stänga detta kapitel.

De pågående renoveringarna och återställandet av föreningens markytor planeras att vara klara under sensommaren 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Eftersom föreningen är från 2018 har det inte funnits något behov av större åtgärder ännu.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Åtgärder enligt underhållsplanen.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

- HSB Uppsala- *Ekonomisk förvaltning*
- HSB Boservice i Uppland AB - *Teknisk förvaltning samt underhållsplan*
- Vattenfall - *Elavtal, el och elnät*
- Mr Mälardalen - *Gräsklippning, snöröjning och sandning*
- Uppsala vatten och avfall AB - *Vatten och avlopp samt sophämtning*
- Boappa

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 94 och under året har det tillkommit 13 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 95.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Sparande, kr/kvm | 242 | -16 | -139 | 123 | 201 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 11 986 | 12 139 | 12 191 | 12 317 | 12 265 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 11 986 | 12 139 | 12 191 | 12 317 | 12 265 |
| Räntekänslighet, % | 17 | 20 | 26 | 28 | 28 |
| Energikostnad, kr/kvm | 45 | 33 | 33 | 32 | 36 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 711 | 622 | 461 | 439 | 439 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 76 | 14 | 91 | 93 | 93 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 930 | 4 317 | 493 | 471 | 480 |
| Nettoomsättning, tkr | 4 927 | 4 553 | 3 420 | 3 270 | 3 331 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -208 | -1 624 | -2 753 | -614 | -214 |
| Soliditet, % | 65 | 64 | 66 | 66 | 66 |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- **Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Skuldsättning:** bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- **Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- **Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- **Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- **Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- **Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar då föreningen är relativt ny.

Föreningens kassaflöde är positivt med 947 054 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 242 kr/kvm.

Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 165 185 000 | 0 | 0 | 165 185 000 |
| Underhållsfond, kr | 1 770 680 | 0 | 1 254 416 | 3 025 096 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 166 955 680 | 0 | 1 254 416 | 168 210 096 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -5 769 286 | -1 624 330 | -1 254 416 | -8 648 032 |
| Årets resultat, kr | -1 624 330 | 1 624 330 | -208 123 | -208 123 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -7 393 616 | 0 | -1 462 539 | -8 856 155 |
| S:a eget kapital, kr | 159 562 064 | 0 | -208 123 | 159 353 941 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 307 000 kr samt ianspråktagande skett med 52 584 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -8 648 032 |
| Årets resultat, kr | -208 123 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -8 856 155 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr | -1 275 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -10 131 155 |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

| | | 2024-07-01 2025-06-30 | 2023-07-01 2024-06-30 |
|---|-------|-----------------------------|------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 927 307 | 4 552 745 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 1 517 097 | 25 386 987 |
| Summa Rörelseintäkter | | 6 444 404 | 29 939 732 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 406 574 | -26 217 781 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -625 710 | -454 436 |
| Personalkostnader | Not 6 | -174 377 | -165 990 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 463 268 | -1 463 268 |
| Summa Rörelsekostnader | | -3 669 928 | -28 301 475 |
| Rörelseresultat | | 2 774 476 | 1 638 257 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 915 | 2 234 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -2 983 514 | -3 264 820 |
| Summa Finansiella poster | | -2 982 599 | -3 262 586 |
| Resultat efter finansiella poster | | -208 123 | -1 624 330 |
| Resultat före skatt | | -208 123 | -1 624 330 |
| Årets resultat | | -208 123 | -1 624 330 |

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 242 219 984 243 683 252

*Summa Materiella anläggningstillgångar***242 219 984 243 683 252****Summa Anläggningstillgångar****242 219 984 243 683 252**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 2 189 583 1 240 506

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 140 906 4 066 402

*Summa Kortfristiga fordringar***2 330 489 5 306 908****Summa Omsättningstillgångar****2 330 489 5 306 908****Summa Tillgångar****244 550 473 248 990 160**

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser | 165 185 000 | 165 185 000 |
| Fond för yttre underhåll | 3 025 096 | 1 770 680 |
| Summa Bundet eget kapital | 168 210 096 | 166 955 680 |

Ansamlad förlust

| | | |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -8 648 032 | -5 769 286 |
| Årets resultat | -208 123 | -1 624 330 |
| Summa Ansamlad förlust | -8 856 155 | -7 393 616 |

Summa Eget kapital

159 353 941 **159 562 064**

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|----------|----------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 0 | 0 |
| Summa Långfristiga skulder | | 0 | 0 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 83 088 876 | 84 181 314 |
| Leverantörsskulder | | 1 590 213 | 4 019 903 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 14 | 69 302 | 72 685 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 448 141 | 1 154 194 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 85 196 532 | 89 428 096 |

Summa Skulder

85 196 532 **89 428 096**

Summa Eget kapital och skulder

244 550 473 **248 990 160**

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2024-07-01 2025-06-30 | 2023-07-01 2024-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 2 774 476 | 1 638 256 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 1 463 268 | 1 463 268 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 1 463 268 | 1 463 268 |
| Erhållen ränta | 1 336 | 2 234 |
| Erlagd ränta | -3 780 727 | -2 859 644 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 458 353 | 244 114 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 3 923 051 | -3 983 726 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -2 341 912 | 4 724 789 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | 1 581 139 | 741 063 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 2 039 492 | 985 177 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -1 092 438 | -327 666 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -1 092 438 | -327 666 |
| Årets kassaflöde | 947 054 | 657 511 |
| Likvida medel vid årets början | 1 240 385 | 967 250 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 187 438 | 1 240 385 |

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

| | |
|--|---------|
| Avskrivningstid på byggnader: | 100 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 20 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år. |
| Mark skrivs inte av. | |

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

| | |
|---|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2024-07-01 2025-06-30 | 2023-07-01 2024-06-30 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 4 636 791 | 4 313 341 |
| | Förbrukningsbaserat vatten, ej moms. | 290 522 | 0 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 0 | 236 619 |
| | Övriga primära intäkter | -6 | 2 785 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 4 927 307 | 4 552 745 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 4 927 307 | 4 552 745 |

I årsavgiften ingår kallvatten och sophämtning.

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2024-07-01 2025-06-30 | 2023-07-01 2024-06-30 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Försäkringsersättningar | 0 | 25 386 987 |
| | Övriga sekundära intäkter | 1 517 097 | 0 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 1 517 097 | 25 386 987 |

En intäkt på 1 500 000 kr avser förlikning med Panghus AB.

| Not 4 | Driftskostnader | 2024-07-01 2025-06-30 | 2023-07-01 2024-06-30 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -50 936 | -69 312 |
| | Snö och halk-bekämpning | -45 625 | -87 039 |
| | Reparationer | -640 823 | -25 448 356 |
| | Planerat underhåll | 0 | -52 584 |
| | EI | -10 874 | -9 184 |
| | Vatten | -302 963 | -220 293 |
| | Sophämtning | -157 797 | -148 831 |
| | Fastighetsförsäkring | -116 920 | -99 855 |
| | Förvaltningsavtalskostnader | -80 636 | -82 326 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -1 406 574 | -26 217 781 |

Byte av leverantör för snö- och halkbekämpning under innevarande år. Under posten reparationer föregående år så ingick ett arbete med uppbyggnad av fastighet. Vattenkostnaderna är högre till följd av ökade priser, men föregående år var kostnaderna för lågt bokade.

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2024-07-01 2025-06-30 | 2023-07-01 2024-06-30 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Hyror, arrenden och leasing | 0 | -118 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -12 811 | 0 |
| | Administrationskostnader | -570 913 | -823 |
| | Extern revision | -15 000 | -15 538 |
| | Konsultkostnader | 0 | -408 500 |
| | Medlemsavgifter | -3 060 | -6 120 |
| | Föreningsverksamhet | -14 500 | -9 100 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -9 425 | -14 237 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -625 710 | -454 436 |

Juridiska kostnader återfinns under administrationskostnader, fanns föregående år under Konsultkostnader. Medlemsavgiften är 6 120 kr/år, men har inte periodiserats föregående år varför summan blir lägre innevarande år.

| Not 6 | Personalkostnader | 2024-07-01 2025-06-30 | 2023-07-01 2024-06-30 |
|-------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -127 654 | -127 222 |
| | Övriga arvoden | -5 880 | 0 |
| | Sociala avgifter | -40 843 | -38 768 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | <u>-174 377</u> | <u>-165 990</u> |

Föreningen har ingen anställd personal.

| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2024-07-01 2025-06-30 | 2023-07-01 2024-06-30 |
|-------|--|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -1 463 268 | -1 463 268 |
| | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <u>-1 463 268</u> | <u>-1 463 268</u> |

| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2024-07-01 2025-06-30 | 2023-07-01 2024-06-30 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 891 | 1 607 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 24 | 627 |
| | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <u>915</u> | <u>2 234</u> |

| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2024-07-01 2025-06-30 | 2023-07-01 2024-06-30 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -2 982 719 | -3 264 415 |
| | Övriga räntekostnader | -794 | -405 |
| | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | <u>-2 983 514</u> | <u>-3 264 820</u> |

| Not 10 | Byggnader och mark | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|--------|---|--------------------|--------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 146 326 843 | 146 326 843 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 106 136 017 | 106 136 017 |
| | Summa Akkumulerade anskaffningsvärden | 252 462 860 | 252 462 860 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -8 779 608 | -7 316 340 |
| | Årets avskrivningar | -1 463 268 | -1 463 268 |
| | Summa Akkumulerade avskrivningar | -10 242 876 | -8 779 608 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 242 219 984 | 243 683 252 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2025-06-30</i> | <i>2024-06-30</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 81 453 000 | 78 159 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 0 | 0 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 47 145 000 | 45 455 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| | Summa | 128 598 000 | 123 614 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2025-06-30</i> | <i>2024-06-30</i> |
| | Fastighetsinteckning | 87 377 860 | 87 377 860 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | Ställda säkerheter | 87 377 860 | 87 377 860 |
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
| | <i>Övriga fordringar</i> | | |
| | Avräkningskonto HSB | 2 187 438 | 1 240 385 |
| | Skattekonto | 2 145 | 121 |
| | Summa Övriga fordringar | 2 189 583 | 1 240 506 |
| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
| | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | | |
| | Förutbetald försäkring | 101 459 | 96 629 |
| | Upplupna ränteintäkter | 1 186 | 1 607 |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 38 261 | 3 968 166 |
| | Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 140 906 | 4 066 402 |

| Not 13 | | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | | 2025-06-30 |
|---|------------------|---|-------------------|-----------------------------|
| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv. datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
| Handelsbanken | 2,6% | 2025-09-30 | 1 500 000 | 0 |
| Danske Bank | 3,82% | 2026-06-30 | 40 958 380 | 436 888 |
| Danske Bank | 2,71% | 2025-12-30 | 40 630 496 | 437 168 |
| | | | 83 088 876 | 874 056 |
| Långfristig del | | | 0 | |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | 0 | |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | 83 088 876 | |
| Kortfristig del | | | 83 088 876 | |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | | | 874 056 | |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | 3 496 224 | |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | | | 0 | |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | | | 3,26% | |
| Finns swap-avtal | | | Nej | |

Beräknad skuld om 5 år uppgår till 78 643 596 kr.

| Not 14 | | Övriga kortfristiga skulder | | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|-----------------------------|--|-----------------------------|---------------|---------------|------------|
| <i>Övriga skulder</i> | | | | | |
| Källskatt | | | 61 728 | 49 139 | |
| Övriga kortfristiga skulder | | | 7 574 | 23 546 | |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | | | 69 302 | 72 685 | |

| Not 15 | | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|--|--|----------------|------------------|------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | | | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | | | 425 337 | 333 315 | |
| Upplupna räntekostnader | | | 7 514 | 804 727 | |
| Övriga upplupna kostnader | | | 15 290 | 16 152 | |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | | 448 141 | 1 154 194 | |

Olika förfalldatum på lånen före och efter räkenskapsåret förklarar skillnaden mellan de upplupna räntekostnaderna.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala, datum enligt digital signering

Emelie Handin
Rawaz Amin
Christopher Björk
Mikael Brolund
Tobias Pohlman

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fullerö Hage i Uppsala, org.nr. 769633-2571

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fullerö Hage i Uppsala för räkenskapsåret 2024-2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fullerö Hage i Uppsala för räkenskapsåret 2024-2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Fullerö Hage i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Emelie Handin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-05 kl. 12:21:07



Mikael Brolund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-01 kl. 16:20:56



Tobias Pohlman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-01 kl. 19:39:24



Rawaz Amin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-09 kl. 09:06:58



Christoffer Björk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-02 kl. 20:58:02



Niclas Wärenfeldt

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 08:45:58



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Fullerö Hage i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Niclas Wärenfeldt

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 08:47:55



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.