



Årsredovisning 2022



Brf Ulrika Eleonora

Org nr 769628-4566

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Ulrika Eleonora, med säte i Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun och fastigheten är belägen i stadsdelen Kungsängen i Uppsala på adresserna Skyttelgatan 6,8 och 10 A-C.

Föreningen är medlem i Kungsträdgårdarnas Södra SFF.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-11-28. Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2014-08-01.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Kungsängen 26:4 i Uppsala kommun.

Föreningens byggnader består av två flerfamiljshus med 68 bostadsrätter.

Inflyttning i fastigheten har skett från maj till oktober 2016.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök
14 st	2 rum och kök
30 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök

Bostädernas area uppgår till ca 5 655 kvm.

Garaget disponeras med tre andra föreningar. Föreningen har 50 st garageplatser varav 12 st med elladdstolpe samt 2 st motorcykelplatser. I källarplanet finns även cykelförråd och lägenhetsförråd.

Vid räkenskapsårets utgång uppgick fastighetens taxeringsvärde till 228.000.000 kr, varav markvärdet motsvarar 68.000.000 kr och byggnadsvärdet 160.000.000 kr. Nytt taxeringsvärde åsätts fastigheten vart tredje år. Nästkommande fastighetstaxering sker 2025.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna försäkringar. I försäkringen ingår även ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostäder. Boende behöver därmed inte teckna detta tillägg till sina hemförsäkringar.

Fastighetens tekniska status

Styrelsens bedömning är att föreningens fastighet är i gott skick. Styrelsen har under året låtit upprätta en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt till år 2071.

Föreningens framtida underhåll

Informationen som lämnas nedan är föreningens förväntan på den ekonomiska utvecklingen och utgör ingen garanti för faktiskt utfall om t.ex. när i tiden underhållsåtgärder genomförs eller till vilken kostnad. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden finansierar sina utgifter.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med minst 30 kr per kvadratmeter boyta, dvs. minst 169 650 kr. Underhållskostnader för framtida underhåll 50 år beräknas enligt underhållsplanen uppgå till 44 kr per m²/år boyta, totalt 250 000 kr/år.

För att finansiera förväntade framtida underhållskostnader samt fördela underhållskostnader över åren på ett rättvist sätt för samtliga boende, rekommenderar styrelsen att årligen fortsätta avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande den 50-åriga underhållskostnaden samt lite extra då bostadsrättsföreningen har del i Kungsträdgårdarnas Södra SFF. Av styrelsen rekommenderad avsättning 300 000 kr/år.

Det bör observeras att stambyten (VA och EL) inte ingår i underhållsplanens beräkningar för avsättning till underhållsfond. Ej heller byte av hissar, entrépartier, aluminiumfönster och balkongdörrar är med i beräkningen.

Ovanstående ses som investeringar som kan finansieras med nya lån då det blir aktuellt om ca 50 år.

Planerat underhåll och beräknade priser enligt underhållsplan

År 2022 Spola stammar	60 000 kr	slutfört 2022
År 2023 OVK	50 000 kr	
År 2026 Energideklaration, mäta radon, OVK	95 000 kr	
År 2027 Spola stammar	99 000 kr	
År 2029 OVK	56 000 kr	
År 2032 Spola stammar, OVK	179 000 kr	
År 2035 OVK	63 000 kr	
År 2036 Måla trapphus, energideklaration, översyn yttre fasader o tak	2 000 000 kr	
År 2037-2045 Spola stammar, OVK	512 000 kr	
År 2046 Byte ventilationsaggregat, energideklaration, radon	1 681 000 kr	
Beräknad underhållskostnad mellan år 2022 till 2046:	4 795 000 kr	

Snittkostnad per år är 191 800 kr eller 34 kr/kvm boyta och år. Ovanstående priser utgår från dagens (år 2022) och är uppräknade med 2% årligen.

Fastighetsförvaltning

Avtal avseende ekonomisk förvaltning finns tecknat Fastum AB. För den tekniska förvaltningen inklusive fastighetsskötsel och markskötsel finns avtal med UBC teknisk förvaltning i Uppsala AB. För städning har Städgruppen i Uppsala AB anlåtats.

Övriga avtal med leverantörer:

Hisservice	Kone AB
Avtal lås/nycklar	AB Byggbeslag Lås & Säkerhet
Tele/TV/bredband	Telia
El	Vattenfall

Föreningens likviditet

Föreningens har under år 2022 haft en likviditetsökning om ca 1 miljon kronor. Under år 2023 beräknas likvida medel öka med ca 700 tkr. Föreningen har ett bundet elavtal till ett pris om 51,8 öre som villkorsändras 5 november 2024. Föreningen har tre fastighetslån vilka villkorsändras dec 2023 och dec 2024 och nov 2025.

Föreningens skattesituation

Enligt gällande skatteregler betalar föreningen ingen fastighetsavgift för bostäderna de 15 första åren efter färdigställandeåret som var 2016. Föreningen betalar fastighetsskatt för den del av fastigheten som är taxerad som lokaler. Fastighetsskatt betalas enligt nu gällande regler med 1 % av taxeringsvärdet som fastställts för lokaldelen.

Föreningen betalar ingen statlig inkomstskatt på kapitalinkomster om de kan anses hänförliga till föreningens fastighet. Föreningen är frivilligt momsregistrerad för IMD.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom den större underhållsåtgärd som har beskrivits under rubriken planerat underhåll enligt underhållsplan har endast en del mindre reparationsarbeten utförts. Största kostnaden är att brytskydd har monterats på varje portdörr.

Ett lån har omförhandlats och bundits på 3 år till år 2025-11-25, ny ränta 3,64%. Detta innebär att föreningens genomsnittliga räntekostnader kommer att bli ca 1,55% år 2023. För mer information hänvisas till not avseende föreningens fastighetslån samt nyckeltalen i flerårsöversikten.

Styrelsen beslutade i november 2022 att höja årsavgiften för 2023 med 5%. Detta för att möta ökade kostnader från leverantörer samt ökade ränte- och energikostnader de kommande åren. Troligtvis kommer föreningen behöva höja årsavgiften även nästa år om inte inflation, räntor och energikostnader går ner från dagens nivå.

Föreningen har under 2022 förbrukat 278 982 kWh el (2021 289 208 kWh). Detta motsvarar en minskning om ca 3,5%. Cirka 70% av förbrukningen är hushållsel.

För att ytterligare minska föreningens beroende av köpt el förutom besparingar, har styrelsen haft kontakt med ett företag, Everenergy AB för eventuellt installera en solcellsanläggning på taken. Föreningen avser att hyra denna för närvarande men i avtalet finns även en utköpsklausul. Kalkylen beräknas ge 67 000 kWh sol el under ett år.

Medlemsinformation

Föreningen har haft en extrastämma 2022-11-07. Detta för att för andra gången rösta om nya stadgar, vilka enhälligt antogs av stämman.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 110 (f. år 111) medlemmar fördelade på 68 bostadsrätter. Under året tillkom 10 nya medlemmar medan 11 medlemmar beviljades utträde vid avflyttning. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna till föreningen. Under året har 6 (f. år 10) överlåtelser skett.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att sådan endast får ske efter att styrelsen har givit sitt samtycke och endast för en period om ett år åt gången. Ansökan ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till uthyrningen anges under vilken tid den ska pågå samt namn och personnummer på den till vilken

bostaden ska hyras ut i andra hand. Föreningen har i enlighet med stadgarna rätt att ta ut en avgift vid godkänd andrahandsuthyrning.

Föreningen tar ut överlåtelse- och pantsättningsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Det är köparen som betalar överlåtelseavgiften.

Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering (IMD) för hushållsel och varmvatten.

Föreningen har under året inte haft några anställda som medfört pensionsförpliktelser eller dylikt.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	4 325	4 303	4 190	4 116	3 985
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-386	-340	-386	-454	-597
Soliditet (%)	76,06	76,00	75,80	75,38	75,35
Eget kapital, tkr	202 739	202 124	202 464	202 851	203 305
Taxeringsvärde, tkr	228 000	164 000	164 000	164 000	164 000
Årsavgifter, kr/kvm bostadsarea	617	617	602	587	567
Fastighetsel, kr/kvm bostadsarea	75	72	55	73	82
Värmekostnad, kr/kvm bostadsarea	62	0	0	0	0
Vattenkostnad, kr/kvm bostadsarea	40	0	0	0	0
Likvidamedel vid årets utgång, tkr	3 635	2 442	1 923	2 156	1 093
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	62 450	63 000	64 000	65 600	66 000
Lån/kvm bostadsarea vid årets utgång, tkr	11 043	11 141	11 317	11 600	11 671
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	27	38	39	40	52
Skuldränta (%)	0,87	1,04	1,21	1,19	1,07
Räntekänslighet/årsavgift %	18	18	0	0	0
Avsatt till fond yttre underhåll, kr/kvm	53	53	31	30	30
Iansspråkstaget fond underhåll, kr/kvm	0	0	0	0	0
Antal överlåtelser	6	10	12	4	8
Varav gåva, bodelning	0	0	2	1	0
Köpeskillning/kvm bostadsarea	51 570	46 398	43 339	37 616	40 055

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	153 231 097	51 068 903	860 441	-2 696 249	-339 754	202 124 438
Disposition av föregående års resultat:			300 000	-639 754	339 754	0
Årets resultat					-385 755	-385 755
Belopp vid årets utgång	153 231 097	51 068 903	1 160 441	-3 336 003	-385 755	201 738 683

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 336 002
årets förlust	-385 755
	-3 721 757

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	300 000
	-4 021 757
	-3 721 757

Resultatdisposition

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande balans- och resultaträkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 325 038	4 302 932
Övriga rörelseintäkter		30 180	0
Summa rörelseintäkter		4 355 218	4 302 932
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 960 292	-1 831 632
Övriga externa kostnader	4	-250 049	-186 764
Personalkostnader	5	-88 541	-90 391
Avskrivningar		-1 889 204	-1 870 239
Summa rörelsekostnader		-4 188 086	-3 979 026
Rörelseresultat		167 132	323 906
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-552 887	-663 660
Summa finansiella poster		-552 887	-663 660
Resultat efter finansiella poster		-385 755	-339 754
Årets resultat		-385 755	-339 754

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	261 123 500	262 973 750
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	130 832	169 786
Summa materiella anläggningstillgångar		261 254 332	263 143 536
Summa anläggningstillgångar		261 254 332	263 143 536
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	3 668 674	2 475 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	306 867	336 853
Summa kortfristiga fordringar		3 975 541	2 812 143
Summa omsättningstillgångar		3 975 541	2 812 143
SUMMA TILLGÅNGAR		265 229 873	265 955 679

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		204 300 000	204 300 000
Fond för yttre underhåll		1 160 441	860 441
Summa bundet eget kapital		205 460 441	205 160 441
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 336 002	-2 696 249
Årets resultat		-385 755	-339 754
Summa fritt eget kapital		-3 721 757	-3 036 003
Summa eget kapital		201 738 684	202 124 438
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	44 050 000	43 700 000
Summa långfristiga skulder		44 050 000	43 700 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	18 400 000	19 300 000
Leverantörsskulder		359 113	200 081
Skatteskulder		73 024	64 428
Övriga skulder		11 575	14 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	597 477	552 094
Summa kortfristiga skulder		19 441 189	20 131 241
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		265 229 873	265 955 679

Kassaflödesanalys	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-385 755	-339 752
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 889 204	1 870 239
Förändring skatteskuld/fordran	8 596	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 512 045	1 530 487
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	28 642	-95 139
Förändring av kortfristiga skulder	202 121	178 431
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 742 808	1 613 779
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-94 826
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-94 826
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skulder till kreditinstitut	-550 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-550 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	1 192 808	518 953
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 442 196	1 923 244
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	3 635 004	2 442 197

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan, med början år 2017.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	3 486 600	3 486 600
Garagehyra	569 635	543 043
Elavgifter	208 840	208 538
Varmvattenavgifter	54 295	58 555
Övriga intäkter	795	820
Hysesintäkter övr objekt ej moms	4 873	5 376
	4 325 038	4 302 932

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	46 695	145 440
Städkostnader	95 875	0
Snöröjning/sandning	0	2 094
Hisskostnader	92 755	46 024
Besiktningkostnader	0	2 360
Gemensamhetsanläggning	230 102	755 316
Reparationer	110 517	56 436
Hissreparationer	0	25 161
Planerat underhåll	61 299	55 250
Fastighetsel	369 716	408 176
Uppvärmning	348 076	0
Vatten och avlopp	222 317	0
Avfallshantering	126 899	101 357
Försäkringskostnader	50 728	47 789
TV, bredband och telefoni	186 244	186 228
Förbrukningsinventarier	788	0
Övriga serviceavtal	18 281	0
	1 960 292	1 831 631

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	40 810	32 214
Hemsida	1 546	1 109
Porto	330	0
Föreningsgemensamma kostnader	23 250	22 238
Revisionsarvode	19 000	21 625
Ekonomisk förvaltning	93 743	80 343
Bankkostnader	2 500	2 200
Underhållsplan	39 690	0
Övriga poster	29 180	27 035
	250 049	186 764

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	72 099	70 300
Övriga arvoden	0	3 000
Sociala avgifter	16 442	17 091
	88 541	90 391

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	272 225 000	272 225 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	272 225 000	272 225 000
Ingående avskrivningar	-9 251 250	-7 401 000
Årets avskrivningar	-1 850 250	-1 850 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 101 500	-9 251 250
Utgående redovisat värde	261 123 500	262 973 750
Bokfört värde byggnader	160 000 000	175 773 750
Bokfört värde mark	68 000 000	87 200 000
	228 000 000	262 973 750

Not 7 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	194 772	99 945
Anskaffning laddplatser	0	94 827
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 772	194 772
Ingående avskrivningar	-24 986	-4 997
Årets avskrivningar	-38 954	-19 989
Utgående ackumulerade avskrivningar	-63 940	-24 986
Utgående redovisat värde	130 832	169 786

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto förvaltare	3 635 005	2 442 196
Skattekonto	33 067	33 034
Andra kortfristiga fordringar	602	60
	3 668 674	2 475 290

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Avfallshantering	6 306	6 294
Försäkringskostnader	17 271	16 187
Förvaltningskostnader	30 854	20 030
TV, bredband, telefoni	15 520	15 520
Samfällighetsavgift GA22	30 769	188 822
Samfällighetsavgift GA26	36 908	90 000
Fjärrvärme	102 375	0
Vatten	65 976	0
Övriga serviceavtal	888	0
	306 867	336 853

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	0,72	2024-12-20	25 700 000	25 900 000
Swedbank	3,64	2025-11-25	18 750 000	18 900 000
Stadshypotek	0,55	2023-12-30	18 000 000	18 200 000
			62 450 000	63 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			18 400 000	19 300 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 600 000 kronor

Lån som förfaller inom ett år: 17 800 000 kronor

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	103 602	1 253
Styrelsearvoden	48 300	47 600
Sociala avgifter	15 175	14 956
Revision	20 000	25 000
Fastighetsel	41 264	44 906
Fastighetsskötsel	4 245	12 120
Sophämtning	4 032	3 580
Installation laddstolpar	0	65 375
Förutbetalda avgifter och hyror	357 400	337 304
Reparationer	2 834	0
Övriga serviceavtal	625	0
	597 477	552 094

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	68 000 000	68 000 000
	68 000 000	68 000 000

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Jan Elmesjö

Madelene Hovstadius

Miriam Larsson

Lars-Börje Croon

Fanny Huynh Söderberg

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Ulrika_Eleonora.pdf

Kvittensen skapad: 2023-03-28 11:44:40

Dokumentet är undertecknat av:

 LARS BÖRJE CROON (19460324XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-25 13:50:22
 Jan Henry Elmesjö (19630810XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-22 08:39:16
 Miriam Shinta Larsson (19870125XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-25 13:36:27
 Fanny Huynh Söderberg (19830427XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-23 18:55:57
 Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor	2023-03-28 11:44:40
 MADELENE HOVSTADIUS (19920623XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-27 17:58:19



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Ulrika_Eleonora.pdf (302533 byte)

8984CC025FB1797FCF2E120838312DF274155D3E1666F5FFA67D88DF266CEC4758E456569B9DE7E50667
1C73756400CD4089BFE01B60866B48CEB2939C562E9B

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ulrika Eleonora, org.nr 769628-4566

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ulrika Eleonora för år 2022.

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 2022 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 för föreningen.

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.

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 huruvida 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Ulrika Eleonora för år 2022 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 *Revisorers 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, eller
- 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2023-03-28 11:46:08

Dokumentet är undertecknat av:

 Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor

2023-03-28 11:46:08



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (58837 byte)

AA1E658858E4E6C81A1D57DB272FA7EA8FC4DE9EA4E813C3D8E86FABD706FD74030E6D91A31A4EA235AB
F6FE275621A3CA78BF3FB9A3692C62577987E45C94BF

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support