



Årsredovisning 2024



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.

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
BRF Ulrika Eleonora

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

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

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 2024.

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 som förvaltar gemensamhetsanläggningarna Kungsängen GA:22, andelstal 36,4 (innergård, undercentral och dagvattenledningar) och GA:26, andelstal 33,6 (underjordiskt parkeringsgarage)

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-09-04. Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2014-08-01.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kungsängen 26:4 i Uppsala kommun.

Föreningens byggnader består av två flerfamiljshus med 68 bostadsrätter.

Inflyttning 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 och 3 st motorcykelplatser samt en laddningspool med 12 laddningsuttag som för närvarande tjänstgör 13-14 garageplatser med elbilsladdning. I källarplanet finns även cykelförråd och lägenhetsförråd. Brf Ulrika Eleonoras del av underjordiskt garage är 429 kvadratmeter av totalt 1 279 kvadratmeter.

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 Trygg Hansa t.o.m. 2025-04-30. I försäkringen ingår även ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostäder. Boende behöver därmed inte teckna detta tillägg till sina hemförsäkringar.

Fastighetens tekniska status, underhållsplan

Styrelsens bedömning är att föreningens fastighet är i gott skick. Styrelsen upprättade år 2022 en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt till år 2071. Underhållsplanen är aktuell.

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	Slutfört 2023
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 med Fastum AB har avslutats 2024-12-31. Ny ekonomisk förvaltare är ABRF Förvaltning AB (Allabrf). För den tekniska förvaltningen inklusive fastighetsskötsel och markskötsel finns avtal med HSB Boservice AB. För städning i trapphus och biytor har Städgruppen i Uppsala AB anlitats.

Övriga avtal med leverantörer:

Hisservice	Kone AB
Avtal lås/nycklar	AB Byggbeslag Lås & Säkerhet
Avtal portar, RFID-taggar	Uppsala Värdeskydd Teknik AB
Tele/TV/bredband	Telia
El	Vattenfall
Vatten och fjärrvärme	Uppsala Vatten/ Vattenfall
Avfallshantering	Uppsala Vatten och Ragn Sells
Laddstationer	Liikennevirta Oy (Virta Global)
IMD varmvatten/el	Panorama Home/Infometric

Föreningens kostnad för VA och fjärrvärme vidarefaktureras av Kungsträdgårdarnas Södra SFF, i första hand enligt avläsning av mätare, i andra hand enligt andelstal enligt anläggningsbeslut.
Akt 0380-2015/76.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-14 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Fanny Huynh Söderberg	Ledamot, ordförande	
Lars-Börje Croon	Ledamot, sekreterare	
Jan Elmesjö	Ledamot, kassör	
Joel Ohlsson	Ledamot	Avgick i januari 2025
Agnes Bernström	Suppleant	Avgick i januari 2025

Styrelsen har under 2024 haft 9 st protokollförda sammanträden.

Representanter ur styrelsen har under året även deltagit vid möten i Kungsträdgårdarnas Södra SFF.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisor

BOREV Revision AB
Huvudansvarig: Peter Lindqvist

Valberedning

Madelene Hovstadius tillsammans med styrelsen agerar valberedning.

Föreningens likviditet

Föreningens har under år 2024 haft en likviditetsminskning om ca 235 tusen kronor. Under år 2025 beräknas likvida medel minska med ca 250 tkr. Föreningen har ett bundet elavtal till ett pris om 74,9 öre som villkorsändras 5 november 2027. Föreningen har tre fastighetslån vilka villkorsändras nov 2025 och dec 2026 och dec 2027.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Upphandlat ny ekonomisk förvaltare från 2025-01-01.

Steplock installerat på entrédörrarna.

Antagit nya stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2024-09-04

Ett lån har omförhandlats och bundits på 3 år till år 2027-12-30, ny ränta 2,90%. Detta innebär att föreningens genomsnittliga räntekostnader kommer att bli ca 3,28% år 2025. För mer information hänvisas till not avseende föreningens fastighetslån samt nyckeltalen i flerårsöversikten.

Styrelsen beslutade under hösten 2024 att avvakta beslut om förändring av årsavgiften för 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 114 (f. år 114) medlemmar fördelade på 68 bostadsrätter. Under året tillkom 11 nya medlemmar medan 11 medlemmar beviljades utträde vid avflyttning. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna till föreningen. Under året har 11 (f. år 6) 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	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 882	4 473	4 325	4 303	4 190
Resultat efter finansiella poster, tkr	-932	-521	-386	-340	-386
Soliditet (%)	76	76	76	76	76
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	757	690	667	666	646
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	87	87	87	88	88
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	10 076	10 166	10 270	10 361	10 525
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	10 840	10 937	11 043	11 141	11 317
Sparande/kvm, kr	170	246	258	260	250
Räntekänslighet, %	14	16	17	17	18
Energikostnad/kvm, kr	177	145	167	0	0
Eget kapital, tkr	200 286	201 218	201 739	202 124	202 464
Taxeringsvärde, tkr	228 000	228 000	228 000	164 000	164 000
Likvida medel vid årets utgång, tkr	4 094	4 330	3 635	2 442	1 923
Totala låneskuld vid årets utgång, tkr	61 300	61 850	62 450	63 000	64 000
Hysesintäkt/kvm upplåten med hyresrätt, kr, garage, förråd	1 407	1 337	1 339	1 276	1 217
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	27	27	27	38	39
Genomsnittlig skuldränta, %	2	2	1	1	1
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	49	49	49	49	28
Ianspråktaget av fond yttre underhåll/kvm	21	10	0	0	0
Antal överlåtelse, bostäder	11	6	6	10	12
Varav gåva, bodelningen	0	0	0	0	2
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	50 225	46 435	51 570	46 398	43 339

Föreningen har under 2024 förbrukat 278 655 kWh el (2023 267 316 kWh) (2022 278 982 kWh), (2021 289 208 kWh). Cirka 70% av förbrukningen är hushållsel.

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

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: *Tidigare års genomsnittliga årsavgift från 2023 och tidigare är inte helt jämförbara då 2023 års beräkningsgrunder baseras på Bokföringsnämndens nya allmänna råd. (BFNAR 2023:1)

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen

dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta. Hushållsel och varmvatten vidarefaktureras bostadsrättsinnehavarna.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens ursprungliga anskaffningsvärde av byggnaderna är 185 025 000 kr samt 87 200 000 kr för mark, marken är inte föremål för avskrivning. Med en beräknad avskrivningstid om 100 år så blir kostnaden som belastar resultaträkningen varje år 1 850 025 kr, denna kostnad är dock inte någonting som behöver tas med i beräkningen för att årligen fastställa årsavgiften till föreningen.

Avskrivning av byggnad har fram till och med år 2013 kunnat göras enligt en progressiv avskrivningsplan. År 2014 ändrades redovisningsprincipen så att avskrivningen av byggnad görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde.

Detta innebär att vår förening redan från första verksamhetsåret har visat en ansamlad förlust i resultatdispositionen. Föreningens egna kapital kommer därför att minska för varje år.

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar

kommer inte årsavgifterna att behöva höjas för att täcka avskrivningarna på föreningens hus utan det är mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet.

Framtida ekonomiska åtaganden i form av investeringar och underhåll kommer att finansieras med nya lån och höjda årsavgifter.

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	1 399 142	-3 960 458	-520 641	201 218 043
Disposition av föregående års resultat:			174 846	-695 487	520 641	0
Årets resultat					-932 473	-932 473
Belopp vid årets utgång	153 231 097	51 068 903	1 573 988	-4 655 945	-932 473	200 285 570

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 655 946
årets förlust	-932 473
	-5 588 419

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	300 000
ianspråktagande av yttre fond	-42 967
i ny räkning överföres	-5 845 452
	-5 588 419

Resultatdisposition

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 881 694	4 473 312
Övriga rörelseintäkter		9 740	120
Summa rörelseintäkter		4 891 434	4 473 432
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 187 020	-1 875 653
Övriga externa kostnader	4	-200 324	-237 646
Personalkostnader	5	-104 997	-96 698
Avskrivningar		-1 925 142	-1 889 204
Summa rörelsekostnader		-4 417 483	-4 099 201
Rörelseresultat		473 951	374 231
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72 100	69 115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 478 524	-963 987
Summa finansiella poster		-1 406 424	-894 872
Resultat efter finansiella poster		-932 473	-520 641
Årets resultat		-932 473	-520 641

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	257 423 000	259 273 250
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7, 8	304 488	91 878
Summa materiella anläggningstillgångar		257 727 488	259 365 128

Summa anläggningstillgångar

257 727 488

259 365 128

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	1 030 340	1 307 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	140 853	289 689
Summa kortfristiga fordringar		1 171 193	1 597 093

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	507 750
Summa kortfristiga placeringar		0	507 750

Kassa och bank

Kassa och bank		3 092 162	2 556 929
Summa kassa och bank		3 092 162	2 556 929
Summa omsättningstillgångar		4 263 355	4 661 772

SUMMA TILLGÅNGAR

261 990 843

264 026 900

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	204 300 000	204 300 000
Fond för yttre underhåll	1 573 988	1 399 142
Summa bundet eget kapital	205 873 988	205 699 142

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-4 655 946	-3 960 458
Årets resultat	-932 473	-520 641
Summa fritt eget kapital	-5 588 419	-4 481 099
Summa eget kapital	200 285 569	201 218 043

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	42 550 000	35 750 000
Summa långfristiga skulder		42 550 000	35 750 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	18 750 000	26 100 000
Leverantörsskulder		147 125	312 790
Skatteskulder		27 388	27 389
Övriga skulder		1 898	1 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	228 863	617 557
Summa kortfristiga skulder		19 155 274	27 058 857

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

261 990 843

264 026 900

Kassaflödesanalys	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-932 473	-520 641
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 925 142	1 889 204
Förändring skatteskuld/fordran	-1	-45 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	992 668	1 322 928
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	162 122	10 873
Förändring av kortfristiga skulder	-553 582	-39 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten	601 208	1 294 793
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-287 503	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-287 503	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skulder till kreditinstitut	-550 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-550 000	-600 000
Årets kassaflöde	-236 295	694 793
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	4 329 797	3 635 005
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	4 093 502	4 329 798

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
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	4 027 004	3 660 909
Garagehyra	592 492	567 439
Elavgifter	203 729	192 084
Varmvattenavgifter	47 472	46 631
Övriga intäkter	197	6
Hysesintäkter övr objekt ej moms	10 800	6 244
	4 881 694	4 473 313

I årsavgiften ingår bl.a TV, bredband, telefoni, värme, vatten och hushållsel.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	61 252	0
Städkostnader	96 000	96 000
Hisskostnader	122 190	110 229
Besiktningsskostnader	4 016	0
Gemensamhetsanläggning	316 507	130 530
Reparationer	56 739	140 917
Planerat underhåll	42 967	125 154
Fastighetsel	427 491	353 613
Uppvärmning	409 955	373 160
Vatten och avlopp	241 112	152 804
Avfallshantering	104 322	129 777
Försäkringskostnader	67 403	56 926
TV, bredband och telefoni	202 118	186 244
Förbrukningsinventarier	0	955

Förbrukningsmaterial	858	0
Serviceavtal	30 297	19 344
Passagesystem	3 793	0
	2 187 020	1 875 653

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	13 694	13 695
Fastighetsskatt för hög kostnad f g år	-1	-27 116
Hemsida	6 997	1 721
Porto	4 962	1 594
Föreningsgemensamma kostnader	476	8 885
Revisionsarvode	18 750	27 319
Ekonomisk förvaltning	103 186	106 607
Tekn. förvaltning grundavtal	0	57 537
Bankkostnader	2 097	3 398
Bygglovsavgifter	17 800	0
Underhållsplan	0	13 565
Övriga poster	32 364	30 441
	200 325	237 646

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	83 550	76 648
Sociala avgifter	21 447	20 050
	104 997	96 698

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	272 225 000	272 225 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	272 225 000	272 225 000
Ingående avskrivningar	-12 951 750	-11 101 500
Årets avskrivningar	-1 850 250	-1 850 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 802 000	-12 951 750
Utgående redovisat värde	257 423 000	259 273 250
Taxeringsvärden byggnader	160 000 000	160 000 000
Taxeringsvärden mark	68 000 000	68 000 000
	228 000 000	228 000 000

Not 7 Laddstolpar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	194 772	194 772
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 772	194 772
Ingående avskrivningar	-102 894	-63 940
Årets avskrivningar	-38 954	-38 954
Utgående ackumulerade avskrivningar	-141 848	-102 894
Utgående redovisat värde	52 924	91 878

Not 8 Passagesystem

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	287 503	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	287 503	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-35 938	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 938	0
Utgående redovisat värde	251 565	0

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto förvaltare	1 001 341	1 265 119
Skattekonto	28 999	42 285
	1 030 340	1 307 404

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Avfallshantering	23 788	0
Försäkringskostnader	0	19 828
Tv, bredband, telefoni	17 745	25 998
TV, bredband, telefoni	48 520	15 520
Samfällighetsavgift GA26	39 998	28 501
Fjärrvärme	0	35 078
Vatten	0	94 271
Övriga serviceavtal	0	67 760
Bostadsrätterna	6 710	0
Uppl intäkt	4 092	0
	140 853	286 956

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank			0	25 500 000
Swedbank	3,64	2025-11-25	18 350 000	18 550 000
Stadshypotek	3,43	2026-12-30	17 600 000	17 800 000
Stadshypotek	2,90	2027-12-20	25 350 000	0
			61 300 000	61 850 000
Kortfristig del av långfristig skuld			18 750 000	26 100 000

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: 400 000 kronor

Lån som förfaller inom ett år: 18 350 000 kronor

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	81 649	63 425
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Sociala avgifter	18 000	16 000
Revision	20 000	20 000
Fastighetsel	51 914	40 758
Fastighetsskötsel	0	4 441
Förutbetalda avgifter och hyror	0	380 944
Reparationer	0	39 488
	228 863	617 556

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	68 000 000	68 000 000
	68 000 000	68 000 000

Underskrifter

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Fanny Huynh Söderberg
Ordförande

Lars-Börje Croon

Jan Elmesjö

Min revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Peter Lindqvist
Revisor
BOREV Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Ulrika_Eleonora.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-10 13:17:11

Dokumentet är undertecknat av:

 Fanny Huynh Söderberg (19830427XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-10 10:53:47
 Jan Henry Elmesjö (19630810XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-10 10:48:12
 LARS BÖRJE CROON (19460324XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-10 11:59:39
 Hans Peter Lindkvist (19621210XXXX) Revisor	2025-04-10 13:17:11



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Ulrika_Eleonora.pdf (977575 byte)

0C706930E5A68683E696B59EC4DCECF7E59F338A95739C50E39276A53BA8712E36C3EBEAA3C1A269C0B9
A24614E318BBEFE2DC631DA5B9CA7049495AE9CEFB15

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

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



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ulrika Eleonora för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 31 december 2024 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ulrika Eleonora för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-10 13:23:19

Dokumentet är undertecknat av:



Hans Peter Lindkvist (19621210XXXX) Revisor

2025-04-10 13:23:19



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (160879 byte)

56FABF85C04CBF63878D627E34FC3316F1525ABDE7348449F85B238B52B9B668C676FCB3A2BAC5BE128A
74B13EEDE8F9354DB86DA990EAF81348FDAC490990B9

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

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

 **summera**support