

# Årsredovisning

---

## *Brf Ulrika Eleonora*

769628-4566

Styrelsen för Brf Ulrika Eleonora får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 7
- Resultaträkning	8
- Balansräkning	9 - 10
- Kassaflödesanalys	11
- Noter	12 - 16
- Underskrifter	16

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Ulrika Eleonora, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### 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 2022-11-28. 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 varav 12 st med elladdstolpe samt 3 st motorcykelplatser. 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 2024-04-30. 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 m<sup>2</sup>/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 finns tecknat Fastum AB. För den tekniska förvaltningen inklusive fastighetsskötsel och markskötsel har avtal med UBC teknisk förvaltning i Uppsala AB avslutats per 2023-12-31. Ny entreprenör fr.o.m 2024-01-01 är HSB Boserice AB. För städning i trapphus och biutor har Städgruppen i Uppsala AB anlitats.

#### Övriga avtal med leverantörer:

Hisservice	Kone AB
Avtal lås/nycklar	AB Byggbeslag Lås & Säkerhet
Tele/TV/bredband	Telia
El	Vattenfall
Vatten och fjärrvärme	Uppsala Vatten/ Vattenfall
Avfallshantering	Uppsala Vatten och Ragn Sells
Laddstationer	Liikennevirta Oy
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 2023-04-25 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Fanny Huynh Söderberg	Ledamot, ordförande	
Lars-Börje Croon	Ledamot, sekreterare	
Jan Elmesjö	Ledamot, kassör	
Madelene Hovstadius	Ledamot	
Bo Wahlfeldt	Ledamot	Avgått i februari 2024
Joel Ohlsson	Suppleant	
Agnes Bernström	Suppleant	
Sebastian Karlsson	Suppleant	

Styrelsen har under 2023 haft 10 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

Styrelsen agerar valberedning

Föreningens likviditet

Föreningens har under år 2023 haft en likviditetsökning om ca 700 tusen kronor. Under år 2024 beräknas likvida medel öka med ca 300 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 2024 och nov 2025 och dec 2026.

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**

OVK-besiktning har utförts samt justeringar efter den samma.

Byte av trasig värmeväxlare i båguset, Skyttelgatan 10.

Tecknat nytt TriplePlay avtal som gäller från 2024-03-01.

Upphandlat ny fastighetsskötare från 2024-01-01.

Förstärkt skalskydd på källardörrarna mot garaget har monterats.

Beslutat att föreslå föreningsstämman att anta nya stadgar under 2024.

Ett lån har omförhandlats och bundits på 3 år till år 2026-12-30, ny ränta 3,43%. Detta innebär att föreningens genomsnittliga räntekostnader kommer att bli ca 2,38% år 2024. För mer information hänvisas till not avseende föreningens fastighetslån samt nyckeltalen i flerårsöversikten.

Styrelsen beslutade under hösten 2023 att höja årsavgiften för 2024 med 10%. Detta för att möta ökade kostnader från leverantörer samt ökade ränte- och energikostnader de kommande åren.

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

## MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 114 (f. år 110) medlemmar fördelade på 68 bostadsrätter. Under året tillkom 14 nya medlemmar medan 10 medlemmar beviljades utträde vid avflyttning. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna till föreningen. Under året har 6 (f. år 6) överlåtelse 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

År	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	4 473	4 325	4 303	4 190	4 116
Resultat efter finansiella poster, tkr	-521	-386	-340	-386	-454
Soliditet, %	76	76	76	76	75
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	690	667	666	646	629
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	87	87	88	88	88
Skuldsättning/kvm, kr, total yta, bostäder samt garage	10 166	10 270	10 361	10 525	10 788
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	10 937	11 043	11 141	11 317	11 600
Sparande/kvm, kr	246	258	260	250	230
Räntekänslighet, %	15,86	16,55	16,72	17,51	18,45
Energikostnad/kvm, kr	145	167			
Eget kapital, tkr	201 218	201 739	202 124	202 464	202 851
Taxeringsvärde, tkr	228 000	228 000	164 000	164 000	164 000
Likvida medel vid årets utgång, tkr	4 330	3 635	2 442	1 923	2 156
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	61 850	62 450	63 000	64 000	65 600
Hyresintäkt/kvm upplåten med hyresrätt, kr, garage, förråd	1 337	1 339	1 276	1 217	1 168
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	27,13	27,39	38,41	39,02	40,00
Genomsnittlig skuldränta, %	1,55	0,88	1,05	1,21	1,20
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	49	49	49	28	28
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	10	0	0	0	0
Antal överlåtelse, bostäder	6	6	10	12	4
Varav gåva, bodelning	0	0	0	2	1
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	46 435	51 570	46 398	43 339	37 616

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 är inte helt jämförbara med årets då 2023 år 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. Dvs garageplatshyror, förrådshyror.

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

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	153 231 097	51 068 903	1 160 441	-3 336 002	-385 755
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-385 755	385 755
Avsättning till yttre fond			300 000	-300 000	
lanspråktaget ur yttre fond			-61 299	61 299	
Årets resultat					-520 641
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>153 231 097</b>	<b>51 068 903</b>	<b>1 399 142</b>	<b>-3 960 458</b>	<b>-520 641</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-3 960 458
Årets resultat	-520 641
<i>Summa</i>	<i>-4 481 099</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till fond för yttre underhåll	300 000
lanspråktagande ur fond för yttre underhåll	-125 154
Balanseras i ny räkning	-4 655 945
<i>Summa</i>	<i>-4 481 099</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 473 312	4 325 038
Övriga rörelseintäkter	3	120	30 180
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 473 432</b>	<b>4 355 218</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6	-1 875 653	-1 960 292
Övriga externa kostnader	7, 8	-237 646	-250 049
Personalkostnader	9	-96 698	-88 541
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 889 204	-1 889 204
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 099 201</b>	<b>-4 188 086</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>374 231</b>	<b>167 132</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69 115	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-963 987	-552 887
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-894 872</b>	<b>-552 887</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-520 641</b>	<b>-385 755</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-520 641</b>	<b>-385 755</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-520 641</b>	<b>-385 755</b>



# BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	259 273 250	261 123 500
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	91 878	130 832
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		259 365 128	261 254 332
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>259 365 128</b>	<b>261 254 332</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	1 307 404	3 668 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	289 689	306 867
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 597 093	3 975 541
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		507 750	–
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		507 750	–
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 556 929	–
<i>Summa kassa och bank</i>		2 556 929	–
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 661 772</b>	<b>3 975 541</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>264 026 900</b>	<b>265 229 873</b>

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		204 300 000	204 300 000
Fond för yttre underhåll		1 399 142	1 160 441
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>205 699 142</i>	<i>205 460 441</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 960 458	-3 336 002
Årets resultat		-520 641	-385 755
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-4 481 099</i>	<i>-3 721 757</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>201 218 043</b>	<b>201 738 684</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	35 750 000	44 050 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 750 000</b>	<b>44 050 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	26 100 000	18 400 000
Leverantörsskulder		312 790	359 113
Skatteskulder		27 389	73 024
Övriga skulder		1 121	11 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	617 557	597 477
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 058 857</b>	<b>19 441 189</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>264 026 900</b>	<b>265 229 873</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	374 231	167 132
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	1 889 204	1 889 204
Erhållen ränta	69 115	-
Erlagd ränta	-963 987	-552 887
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 368 563</i>	<i>1 503 449</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	8 562	29 411
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-82 332	209 948
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 294 793</b>	<b>1 742 808</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetalning, amortering av lån	-600 000	-550 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-600 000</b>	<b>-550 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>694 793</b>	<b>1 192 808</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets början</b>	<b>3 635 005</b>	<b>2 442 196</b>
Kursdifferens i likvida medel	-1	1
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>	<b>4 329 797</b>	<b>3 635 005</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

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

	Procent	År
Byggnader och mark	1 %	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 %	5 år

Not 2 Nettoomsättning	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 660 909	3 486 600
Hysesintäkter, garage	527 851	534 588
Hysesbortfall, garage	–	-7 794
Hysesintäkter övr objekt, ej moms	6 244	4 873
Laddstolpar, el-bilar	39 588	42 842
Elavgifter	192 084	208 840
Varmvattenavgifter	46 631	54 295
Övriga intäkter	–	719
Öresutjämning	5	75
<b>Summa</b>	<b>4 473 312</b>	<b>4 325 038</b>

I årsavgiften ingår bland annat kostnaden för hushållsel, värme, vatten, TV, bredband och telefoni.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2023-12-31	2022-12-31
Betalningspåminnelse	120	180
Övriga fakturerade kostnader	–	30 000
<b>Summa</b>	<b>120</b>	<b>30 180</b>

<b>Not 4</b>	<b>Löpande reparationer och underhåll</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Reparationer samlingskonto	34 899	54 867
	Nycklar och lås	81 890	10 650
	Värme	3 444	–
	Ventilation	7 461	–
	Balkonger	10 704	–
	Dörrar	2 519	45 000
	<b>Summa</b>	<b>140 917</b>	<b>110 517</b>

<b>Not 5</b>	<b>Planerat underhåll</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Planerat underhåll samlingskonto	36 909	61 299
	Ventilation	31 677	–
	OVK-besiktning	56 568	–
	<b>Summa</b>	<b>125 154</b>	<b>61 299</b>

<b>Not 6</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Fastighetsskötsel	–	46 695
	Städkostnader	96 000	95 875
	Hisskostnader	110 229	92 755
	Gemensamhetsanläggning	130 530	230 102
	Fastighetsel	353 613	369 716
	Uppvärmning	373 160	348 076
	Vatten och avlopp	152 804	222 317
	Avfallshantering	129 777	126 899
	Försäkringskostnader	56 926	50 728
	TV, bredband och telefoni	186 244	186 244
	Förbrukningsinventarier	955	788
	Övriga serviceavtal	19 344	18 281
	<b>Summa</b>	<b>1 609 582</b>	<b>1 788 476</b>

<b>Not 7</b>	<b>Fastighetsskatt</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Fastighetsskatt	13 695	40 810
	Fastighetsskatt för hög kostnad föregående år	-27 116	–
	<b>Summa</b>	<b>-13 421</b>	<b>40 810</b>

Not 8	Övriga externa kostnader	2023-12-31	2022-12-31
	Hemsida	1 721	1 546
	Porto	1 594	330
	Föreningsgemensamma kostnader	8 885	23 250
	Revisionsarvode	27 319	19 000
	Ekonomisk förvaltning	106 607	93 743
	Teknisk förvaltning	57 537	–
	Bankkostnader	3 398	2 500
	Underhållsplan	13 565	39 690
	Kontorsmaterial	–	260
	Kreditupplysingar	5 570	4 939
	Övriga externa tjänster	22 483	14 689
	Övriga förvaltningskostnader	1 348	7 692
	Avgifter till Bolagsverket	800	1 600
	Rest/förseningsavgifter	240	–
	<b>Summa</b>	<b>251 067</b>	<b>209 239</b>

Not 9	Styrelsearvoden och personalkostnader	2023-12-31	2022-12-31
	Styrelsearvoden	76 648	72 099
	Sociala avgifter	20 050	16 442
	<b>Summa</b>	<b>96 698</b>	<b>88 541</b>

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	272 225 000	272 225 000
	Utgående anskaffningsvärden	272 225 000	272 225 000
	Ingående avskrivningar	-11 101 500	-9 251 250
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 850 250	-1 850 250
	Utgående avskrivningar	-12 951 750	-11 101 500
	<b>Redovisat värde</b>	<b>259 273 250</b>	<b>261 123 500</b>

I anskaffningsvärdet ingår mark om 87 200 000 kronor, vilken inte är föremål för avskrivning.

Not 11	Laddboxar för bil	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	194 772	194 772
	Utgående anskaffningsvärden	194 772	194 772
	Ingående avskrivningar	-63 940	-24 986
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-38 954	-38 954
	Utgående avskrivningar	-102 894	-63 940
	<b>Redovisat värde</b>	<b>91 878</b>	<b>130 832</b>

Not 12	Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Avräkningskonto förvaltare	1 265 119	3 635 005
	Skattekonto	42 285	33 067
	Andra kortfristiga fordringar	–	602
	<b>Summa</b>	<b>1 307 404</b>	<b>3 668 674</b>

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Avfallshantering	0	6 306
	Försäkringskostnader	19 828	17 271
	Förvaltningskostnader	25 998	30 854
	TV, bredband och telefoni	15 520	15 520
	Samfällighetsavgift GA22	28 501	30 769
	Samfällighetsavgift GA26	35 078	36 908
	Fjärrvärme	94 271	102 375
	Vatten	67 760	65 976
	Övriga serviceavtal	0	888
	Upplupna ränteintäkter	2 733	0
	<b>Summa</b>	<b>289 689</b>	<b>306 867</b>

Not 14	Skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
	Swedbank, ränta 0,72%, villkorsändras 2024-12-20	25 500 000	25 700 000
	Swedbank, ränta 3,64%, villkorsändras 2025-11-25	18 550 000	18 750 000
	Stadshypotek, ränta 3,43%, villkorsändras 2026-12-30	17 800 000	18 000 000
	Avgår kortfristig del av långfristig skuld	-26 100 000	-18 400 000
	<b>Summa</b>	<b>35 750 000</b>	<b>44 050 000</b>

Med anledning av att föreningen har ett lån om totalt 25 500 000 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa dessa som kortfristiga, även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

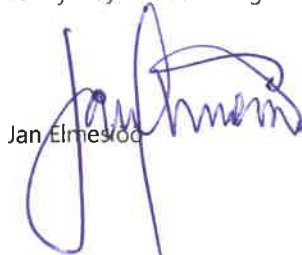
Därutöver ska föreningen amortera 600 000 kr, vilket leder till en kortfristig del av långfristig skuld om totalt 26 100 000 kr. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånet kommer förlängas vid förfall.

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Räntekostnader	63 425	103 602
	Styrelsearvoden	52 500	48 300
	Sociala avgifter	16 000	15 175
	Revision	20 000	20 000
	Fastighetsel	40 758	41 264
	Fastighetsskötsel	4 441	4 245
	Sophämtning	0	4 032
	Förutbetalda avgifter och hyror	380 944	357 400
	Reparationer	39 488	2 834
	Övriga serviceavtal	0	625
	Öresutjämning	1	-
	<b>Summa</b>	<b>617 557</b>	<b>597 477</b>

Not 16	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	68 000 000	68 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>68 000 000</b>	<b>68 000 000</b>

UNDERSKRIFTER

  
Fanny Huynh Söderberg


  
Jan Elmesjö

Min revisionsberättelse har lämnats

18/4-2024

  
Lars-Börje Croon

  
Madelene Hovstadius

  
Peter Lindqvist  
Revisor  
BOREV Revision AB



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ulrika Eleonora för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 23 mars 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### 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 revisionsred 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, förfälskning, 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 2023-01-01 – 2023-12-31 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 *Revisorers 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 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.

### Revisorers 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 18 april 2024



Peter Lindqvist  
Revisor