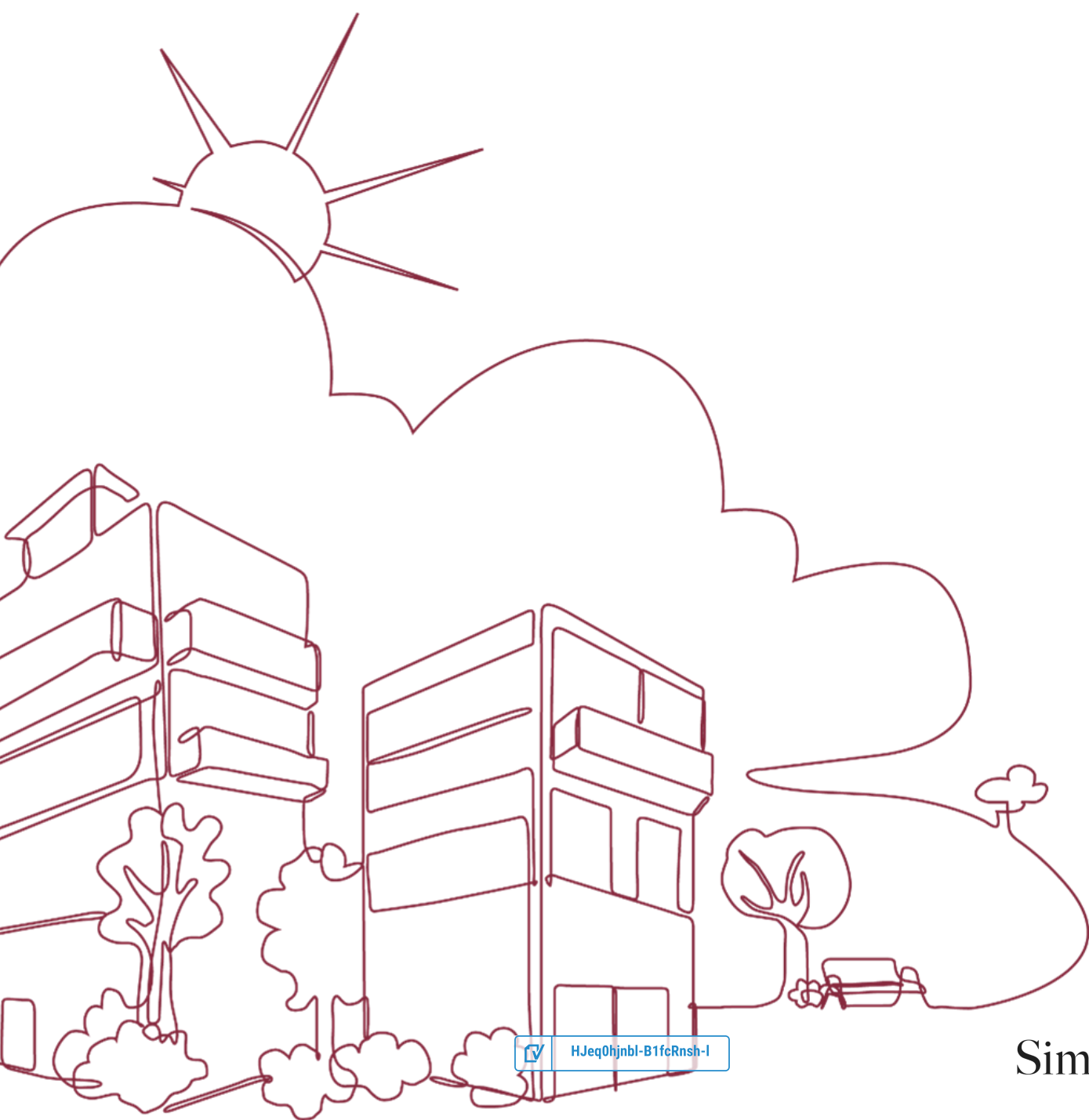


# Årsredovisning 2025

## Brf Ulleråker Park II

769605-7913



 HJeq0hjnbl-B1fcRnsh-l

Simpleko

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Ulleråker Park II

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-07 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kronåsen 5:1	2006	Uppsala kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2007.

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 3 719 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Amanda Stjerna	Ordförande
Harald Per Erik Cederlund	Styrelseledamot
Johanna Sjömar	Styrelseledamot
Jakob Stenund	Styrelseledamot
Ola Jungward	Styrelseledamot
Jonas Windhager	Suppleant
Martyn Norman Futter	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar i förening

#### Revisorer

Niklas Feiff      Auktoriserad revisor    Feiff Revision AB  
Lovisa Lindholm    Revisorssuppleant

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    Simpleko AB  
Fastighetsskötsel      HSB Boservice i Uppland AB  
Lokalvård                Hemfrid

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 97 145 kronor, det är bla för renovering av entréer. Reparation enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 207 590 kronor, kostnaden avser renovering av hissar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 75 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2026=1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2026=592 kronor), vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år, vilket för 2026 uppgår till 5 920 kronor per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 003 478	3 610 766	3 373 203	3 220 028
Resultat efter fin. poster	303 703	-679 597	195 847	283 123
Soliditet (%)	69	69	69	68
Yttre fond	2 779 859	3 091 740	2 723 740	2 548 990
Taxeringsvärde	108 000 000	109 000 000	109 000 000	109 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 017	920	863	822
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,5	94,8	92,9	94,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 152	7 226	7 278	7 334
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 152	7 226	7 278	7 334
Sparande / kvm totalyta, kr	347	207	241	275
Elkostnad / kvm totalyta, kr	76	70	63	109
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	139	140	131	115
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	53	42	40
Energikostnad / kvm totalyta, kr	272	263	236	264
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,25	1,59	1,42	0,77
Räntekänslighet (%)	7,03	7,85	8,43	8,93

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 208 138 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

### Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	57 490 000	-	-	57 490 000
Fond, yttre underhåll	3 091 740	-	-311 881	2 779 859
Balanserat resultat	679 375	-679 597	311 881	311 659
Årets resultat	-679 597	679 597	303 703	303 703
<b>Eget kapital</b>	<b>60 581 518</b>	<b>0</b>	<b>303 703</b>	<b>60 885 221</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	311 659
Årets resultat	303 703
<b>Totalt</b>	<b>615 362</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	391 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-213 078
Balanseras i ny räkning	437 440
	<b>615 362</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 003 479	3 610 766
Övriga rörelseintäkter	3	5	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 003 484</b>	<b>3 610 767</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 975 725	-2 772 977
Övriga externa kostnader	9	-190 700	-174 574
Personalkostnader	10	-153 310	-146 958
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-777 720	-768 230
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 097 455</b>	<b>-3 862 740</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>906 029</b>	<b>-251 973</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41	237
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-602 367	-427 861
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-602 326</b>	<b>-427 624</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>303 703</b>	<b>-679 597</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>303 703</b>	<b>-679 597</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	85 120 442	85 812 782
Maskiner och inventarier	13	550 667	636 047
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>85 671 109</b>	<b>86 448 829</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>85 671 109</b>	<b>86 448 829</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		20 187	13 219
Övriga fordringar	14	8 324	10 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	175 739	152 787
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>204 250</b>	<b>176 871</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 356 385	1 538 088
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 356 385</b>	<b>1 538 088</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 560 635</b>	<b>1 714 959</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>88 231 744</b>	<b>88 163 788</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		57 490 000	57 490 000
Fond för yttre underhåll		2 779 859	3 091 740
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>60 269 859</b>	<b>60 581 740</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		311 659	679 375
Årets resultat		303 703	-679 597
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>615 362</b>	<b>-222</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>60 885 221</b>	<b>60 581 518</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	20 082 938	18 209 506
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 082 938</b>	<b>18 209 506</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 515 068	8 663 568
Leverantörsskulder		112 267	92 058
Skatteskulder		6 334	8 092
Övriga kortfristiga skulder		42	66 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	629 874	542 316
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 263 585</b>	<b>9 372 763</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>88 231 744</b>	<b>88 163 788</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	906 029	-251 973
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	777 720	768 230
	<b>1 683 749</b>	<b>516 257</b>
Erhållen ränta	41	237
Erlagd ränta	-621 790	-359 898
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 062 000</b>	<b>156 596</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 379	162 000
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	58 745	-123 917
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 093 365</b>	<b>194 679</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-56 919
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-56 919</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-275 068	-194 526
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-275 068</b>	<b>-194 526</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>818 297</b>	<b>-56 766</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 538 088</b>	<b>1 594 854</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 356 385</b>	<b>1 538 088</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Ulleråker Park II är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,88 %
Maskiner och inventarier	20,00 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

**NOT 2, NETTOOMSÄTTNING**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter, bostäder	3 512 364	3 192 960
Hysesintäkter, p-platser	157 295	118 550
Övriga intäkter	121 688	132 659
El	212 133	166 597
<b>Summa</b>	<b>4 003 479</b>	<b>3 610 766</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Öres- och kronutjämning	5	1
<b>Summa</b>	<b>5</b>	<b>1</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel	122 740	117 664
Städning	68 488	89 238
Besiktning och service	92 496	88 286
Trädgårdsarbete	17 314	1 690
Övrigt	5 005	28 900
Snöskottning	5 718	2 500
<b>Summa</b>	<b>311 761</b>	<b>328 278</b>

**NOT 5, REPARATIONER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Reparationer	90 645	410 498
Försäkringsskador	6 500	3 738
<b>Summa</b>	<b>97 145</b>	<b>414 236</b>

**NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Planerat underhåll	0	679 881
Planerat underhåll hissar	207 590	0
<b>Summa</b>	<b>207 590</b>	<b>679 881</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsel	281 227	259 886
Uppvärmning	517 827	520 038
Vatten	213 953	197 579
Sophämtning	58 999	77 953
<b>Summa</b>	<b>1 072 006</b>	<b>1 055 455</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	57 638	52 898
Serviceavtal mättjänster	9 945	0
Kabel-TV	125 564	130 052
Bredband	4 428	4 428
Övrigt	0	22 989
Fastighetsskatt	89 648	84 760
<b>Summa</b>	<b>287 223</b>	<b>295 127</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga förvaltningskostnader	84 636	76 872
Förbrukningsmaterial	4 096	441
Revisionsarvoden	26 815	24 250
Ekonomisk förvaltning	75 153	73 012
<b>Summa</b>	<b>190 700</b>	<b>174 574</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	117 600	114 600
Sociala avgifter	35 710	32 358
<b>Summa</b>	<b>153 310</b>	<b>146 958</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	602 367	427 856
Övriga räntekostnader	0	5
<b>Summa</b>	<b>602 367</b>	<b>427 861</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	95 000 000	95 000 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>95 000 000</b>	<b>95 000 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 187 218	-8 494 878
Årets avskrivning	-692 340	-692 340
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 879 558</b>	<b>-9 187 218</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>85 120 442</b>	<b>85 812 782</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 875 000</i>	<i>15 875 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	82 000 000	79 000 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	30 000 000
<b>Summa</b>	<b>108 000 000</b>	<b>109 000 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	718 364	661 445
Årets inköp	0	56 919
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>718 364</b>	<b>718 364</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-82 317	-6 427
Årets avskrivning	-85 380	-75 890
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-167 697</b>	<b>-82 317</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>550 667</b>	<b>636 047</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 984	8 915
Skattefordringar	2 340	1 950
<b>Summa</b>	<b>8 324</b>	<b>10 865</b>

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 730	51 283
Försäkringspremier	49 217	47 794
Kabel-TV	31 830	31 391
Bredband	369	369
Förvaltning	22 593	21 950
<b>Summa</b>	<b>175 739</b>	<b>152 787</b>

**NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2028-12-28	2,90 %	8 388 500	8 476 800
Stadshypotek AB	2026-12-01	3,79 %	6 305 000	6 370 000
Swedbank Hypotek AB	2027-10-25	2,60 %	6 613 790	6 680 590
Swedbank Hypotek AB	2027-10-25	2,60 %	5 290 716	5 345 684
<b>Summa</b>			<b>26 598 006</b>	<b>26 873 074</b>
Varav kortfristig del			6 515 068	8 663 568

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 222 666 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	7 375	9 000
El	32 203	32 797
Uppvärmning	65 486	70 320
Utgiftsräntor	78 401	97 824
Löner	88 200	0
Sociala avgifter	27 712	0
Förutbetalda avgifter/hyror	310 497	312 375
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>629 874</b>	<b>542 316</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	37 700 000	37 700 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala kommun

---

Amanda Stjerna  
Ordförande

---

Harald Per Erik Cederlund  
Styrelseledamot

---

Jakob Stenund  
Styrelseledamot

---

Johanna Sjömar  
Styrelseledamot

---

Ola Jungward  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Feiff Revision AB  
Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.04.2026 07:34

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 14.04.2026 15:17

**DOCUMENT ID:**

B1fcRnsh-l

**ENVELOPE ID:**

HJeq0hjnbl-B1fcRnsh-l

**DOCUMENT NAME:**

Brf Ulleråker Park II, 769605-7913 - Årsredovisning 2025  
-12-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

b4664294ca34d6fd9d47208dc8725ea265e84a7751c2e0  
40ddb8fbc9db94041d05387f9149b4546000bb96e5d317  
36df36ba55c4cba3d58db58a51f203106ae0

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. HARALD PER ERIK CEDER LUND</b> harald.cederlund@brfup2.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 18:55 14.04.2026 18:47	eID Low	Swedish BankID IP: 83.188.45.101
<b>2. OLA JUNGWARD</b> ola.jungward@brfup2.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 11:07 15.04.2026 07:13	eID Low	Swedish BankID IP: 77.218.230.187
<b>3. KARIN JOHANNA SJÖMAR</b> johanna.sjomar@brfup2.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 15:36 15.04.2026 15:35	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.140
<b>4. AMANDA STJERNA</b> amanda.stjerna@brfup2.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 21:56 16.04.2026 21:50	eID Low	Swedish BankID IP: 217.61.226.98
<b>5. JAKOB STENUND</b> jakob.stenund@brfup2.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 16:46 20.04.2026 16:46	eID Low	Swedish BankID IP: 78.79.169.226
<b>6. NIKLAS FEIFF</b> niklas.feiff@feiff.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 07:34 21.04.2026 07:34	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.237.18

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ulleråker Park II, org.nr 769605-7913

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ulleråker Park II för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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 Ulleråker Park II för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionsd 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 revisionsd 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.04.2026 07:34

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 14.04.2026 15:18

**DOCUMENT ID:**

BJHqC2j2-g

**ENVELOPE ID:**

HylWqC2j2Ze-BJHqC2j2-g

**DOCUMENT NAME:**

Brf Ulleråker Park II Revisionsberättelse 2025-12-31.pdf  
3 pages

**SHA-512:**

ff75eb70383b2a98c8b60b7ff51a0c027a7e970ecc6ef26  
cae2e5032c965182fb6fdcaba72fa6d4e13a5922dda38b  
1de7966ddf27f816eee3cc9d484da42555b

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	21.04.2026 07:34 21.04.2026 07:33	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.237.18

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed