

Bostadsrättsföreningen Ulrika Eleonora

Org.nr: 769628-4566

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ulrika Eleonora, organisationsnummer 769628-4566, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Uppsala.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-01.

Ekonomisk plan registrerades år 2014-08-01.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2022-11-28.

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).

Garaget disponeras med tre andra föreningar. Brf Ulrika Eleonora har 50 st garageplatser och 3 st motorcykelplatser samt en laddningspool med 12 laddningsuttag som för närvarande tjänstgör 13-14 garageplatser med elbilsaddning. I källarplanet finns även cykelförråd och lägenhetsförråd. Föreningens del av underjordiskt garage är 429 kvadratmeter av totalt 1 279 kvadratmeter.

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.

Ett antal serviceavtal utgår under 2026 för omförhandling och/eller upphandling av ny leverantör.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Fanny Huynh Söderberg
Ledamot	Per Sundbom
Ledamot	Jan Elmesöö
Ledamot	Pär Merlenius
Ledamot	Josef Gäreskog

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor	Peter Lindqvist
	BoRev Revision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Carl Gidlund och Bo Wahlfeldt.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.
På stämman deltog 25 medlemmar.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Avfallshantering	Uppsala Vatten och Avfall AB
Elnät, eldistribution, fjärrvärme	Vattenfall AB
Fastighetsskötsel	HSB Boservice AB
Hissar, jour och service	Kone Hissar AB
Individuell mätdata (IMD), varmvatten/el	Panorama Home/Infometric
Laddningsstationer, fordon	Liikennevirta Oy (Virta Global)
Nycklar, taggar	Uppsala Värdeskydd Teknik AB
Tele/TV/Bredband	Telia
Trapphusstädning	Städgruppen i Uppsala AB
Vatten och avlopp	Uppsala Vatten och Avfall AB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kungsängen 21:6 och Kungsängen 26:4

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår även ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostäder. Boende behöver därmed inte teckna detta tillägg till sina hemförsäkringar.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2016

Totalyta (m²):

6 084

-Varav bostadsarea 5655 (m²)

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal
1 rok	6
2 rok	14
3 rok	30
4 rok	14
5 rok	4
Summa	68

Totalt antal bostadslägenheter:

68

Garage och P-platser

	Antal platser
	52

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad 2021.

Underhållsplanen gäller 2022-2071.

Föreningen har till dags dato väsentligen följt underhållsplanen med några få undantag, se även listade planerade åtgärder.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomfört eller planerat underhåll	År	Kommentar
Besiktiga hissar	2031, 2030, 2029, 2028, 2027	Årlig
Tvätta putsfasad	2031	
Tvätta takplåt	2031	
Tvätta tegelfasad	2031	
Måla väggar och tak, soprum	2029	
OVK	2029	
Energideklaration	2029	
Spola avloppsstammar/-rör	2027	Per lägenhet
Mäta radon	2027	
OVK	2026	
Ombyggnad armaturer, lysrör till LED	2025	
Bytt värmeväxlare LB31	2025	
Målat väggar och tak, soprum	2024	
Besiktigat hissar	2024	
Bytt yttre skalskydd	2024	
Bytt värmeväxlare L21	2023	Garantiärende
OVK utfört	2023	
Besiktigat hissar	2023	
Spolat avloppsstammar/-rör	2022	Per lägenhet

Kommentar gällande utrustning kopplat till 2G-nät

Hisstelefoner kommer att behöva uppgraderas och bytas ut så snart som möjligt under 2026 då 2G/3G-nätet släcks.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av ekonomisk förvaltare från Fastum AB till ABRF Technologies AB från 1 januari 2025.

Värmeväxlare L31 på Skyttelgatan 6-8 byttes ut under året likt LB21 (2023) som finns i Skyttelgatan 10.

På grund av nya riktlinjer i elsäkerhet tog styrelsen beslut om att låta bygga om lysrörsarmaturer i gemensamma utrymmen till att kunna monteras med LED-belysning.

Medlemsinformation

113 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 8 överlåtelse skett.

14 medlemmar har utträtt ur föreningen.

12 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 111

111 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	4 901	4 884	4 473	4 325
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 820	- 932	- 521	- 386
Soliditet ¹ , %	77	76	76	76
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	762	761	690	667
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	10 345	10 840	10 937	11 043
Skuldsättning / kvm totalyta	9 615	10 076	10 166	10 270
Sparande / kvm	50	170	246	258
Räntekänslighet	13.6	14.3	16	17
Energikostnad / kvm	200	177	145	167
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	88	88	88

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	204 300 000	1 573 988	- 4 655 945	- 932 473	200 285 570
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		300 000	-300 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-42 967	42 967		0
Balanseras i ny räkning			- 932 473	932 473	0
Årets resultat				- 1 819 884	- 1 819 884
Belopp vid årets utgång	204 300 000	1 831 021	- 5 845 451	- 1 819 884	198 465 686

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 845 451
Årets resultat	- 1 819 884
Totalt	- 7 665 335

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	300 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 227 698
Balanseras i ny räkning	- 7 737 637
Totalt	- 7 665 335

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning och kostnader för underhåll som påverkar årets resultat negativt.

Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 900 995	4 883 638
Övriga rörelseintäkter		25 848	7 797
Summa rörelseintäkter		4 926 843	4 891 435
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-2 636 674	-2 217 655
Administration och förvaltning	4	-151 764	-169 690
Personalkostnader	5	-109 723	-104 997
Avskrivningar		-1 920 146	-1 925 142
Summa rörelsekostnader		-4 818 307	-4 417 484
RÖRELSERESULTAT		108 536	473 951
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 976	72 101
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 972 396	-1 478 524
Summa finansiella poster		-1 928 420	-1 406 423
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 819 884	-932 472
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 819 884	-932 472
ÅRETS RESULTAT		-1 819 884	-932 472

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6 , 7	255 572 750	257 423 000
Inventarier, verktyg och installationer	8	234 593	304 489
Summa materiella anläggningstillgångar		255 807 343	257 727 489
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		255 807 343	257 727 489
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		210 553	28 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		139 789	140 853
Kundfordringar		1 022 720	0
Summa kortfristiga fordringar		1 373 062	169 852
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 296 206	4 093 503
Summa kassa och bank		1 296 206	4 093 503
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 669 268	4 263 355
SUMMA TILLGÅNGAR		258 476 611	261 990 844

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		204 300 000	204 300 000
Fond för yttre underhåll		1 831 021	1 573 988
Summa bundet eget kapital		206 131 021	205 873 988
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 845 451	-4 655 945
Årets resultat		-1 819 884	-932 473
Summa fritt eget kapital		-7 665 335	-5 588 418
SUMMA EGET KAPITAL		198 465 686	200 285 570
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	25 150 000	42 550 000
Summa långfristiga skulder		25 150 000	42 550 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		25 150 000	42 550 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	33 350 000	18 750 000
Leverantörsskulder		14 664	147 125
Skatteskulder		22 254	27 388
Övriga skulder		17 732	1 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 456 275	228 863
Summa kortfristiga skulder		34 860 925	19 155 274
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		34 860 925	19 155 274
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		258 476 611	261 990 844

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	108 536	473 951
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 920 146	1 925 142
Summa	2 028 682	2 399 093
Erhållen ränta	43 976	72 101
Erlagd ränta	-1 972 396	-1 478 524
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	100 262	992 670
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-1 203 210	162 122
Förändring av rörelseskulder	1 105 650	-558 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 702	596 246
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Inköp	0	-287 503
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-287 503
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 800 000	-550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 800 000	-550 000
Årets kassaflöde	-2 797 298	-241 257
Likvida medel vid årets början	4 093 503	4 329 797
Likvida medel vid årets slut	1 296 205	4 093 502

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	4 027 004	4 027 004
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	521 155	530 313
Övriga hyresintäkter	14 538	10 800
	535 693	541 113
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 421	0
Avgift andrahandsupplåtelse	5 880	1 910
Debiterade vattenkostnader	48 648	47 472
Debiterade elkostnader	235 762	227 208
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	39 525	38 700
Övriga intäkter	62	231
	338 298	315 521
Totalt nettoomsättning	4 900 995	4 883 638

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

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	498 779	427 491
Uppvärmning	450 111	409 955
Vatten och avlopp	265 598	241 112
Sophämtning	64 636	104 322

1 279 123

1 182 880

Funktionell anläggningsservice

Hiss	8 075	7 815
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	11 875	4 016
Brandskydd	17 904	0

37 854

11 831

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	64 080	61 252
Fastighetsstäd	102 994	96 000
Övriga köpta tjänster	185 283	166 265

352 357

323 517

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	215 460	202 118
-------------------	---------	---------

Övriga driftkostnader

Försäkring	83 247	67 403
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	8 560	13 693
Samfällighetskostnader	345 589	316 507

437 395

397 603

Reparationer

Reparationer	86 787	56 739
--------------	--------	--------

Underhåll

Underhåll	218 724	42 967
Material	8 974	0

227 698

42 967

Totalt operativ drift och underhåll

2 636 674

2 217 655

Not 4. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

2025

2024

6 710

0

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

81 250

80 749

Extra ekonomisk förvaltning

18 295

34 702

99 545

115 451

Revision

Revisionsarvode

19 225

18 750

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

7 347

6 997

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

0

1 547

Bankkostnader

10 235

2 097

Övriga kostnader

8 702

24 848

18 938

28 492

Totalt administration och förvaltning

151 764

169 690

Not 5. Personalkostnader

2025

2024

Styrelsen

Styrelsearvode

88 200

83 550

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

21 523

21 447

Totalt personalkostnader

109 723

104 997

Not 6. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Ställda säkerheter

68 000 000

68 000 000

Summa:

68 000 000

68 000 000

Not 7. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

272 225 000

272 225 000

Utgående anskaffningsvärden

272 225 000

272 225 000

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 14 802 000

- 12 951 750

Årets avskrivningar

- 1 850 250

- 1 850 250

Utgående avskrivningar

-16 652 250

-14 802 000

Utgående redovisat värde

255 572 750

257 423 000

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

171 000 000

160 000 000

Taxeringsvärde mark

58 000 000

68 000 000

229 000 000

228 000 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	482 275	194 772
Inköp	0	287 503
Utgående anskaffningsvärden	482 275	482 275
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 177 786	- 102 894
Årets avskrivningar	- 69 896	- 74 892
Utgående avskrivningar	- 247 682	- 177 786
Utgående redovisat värde	234 593	304 489

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB	Rörligt 3 mån	2,296 %	15 950 000	18 350 000
Stadshypotek AB	2026-12-30	3,430 %	17 400 000	17 600 000
Stadshypotek AB	2027-12-30	2,900 %	25 150 000	25 350 000
Summa skulder till kreditinstitut			58 500 000	61 300 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-33 350 000	-18 750 000
			25 150 000	42 550 000

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Höjda avgifter

Årsavgiften höjs med 7,5 % från och med den 1 januari 2026.

Underskrifter

Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-27

Fanny Huynh Söderberg
Ordförande

Per Sundbom
Ledamot

Jan Elmesjö
Ledamot

Pär Merlenius
Ledamot

Josef Gäreskog
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

BoRev Revision AB
Peter Lindqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 18:36

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 16.04.2026 11:16

DOCUMENT ID:

Syxj-tX03bg

ENVELOPE ID:

r1oWYQAn-x-Syxj-tX03bg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Ulrika Eleo nora.pdf

16 pages

SHA-512:

060d50afffb4c13aa18fc1b6bee615496c64c645da3db23
04499bd1f1eeaca64d6b68d531db3a60b9d9dab922bca
568fedee9248e452a2ef186c8920e0707c5a

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
Fanny Huynh Söderberg fanny.j.huynh@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 11:31 16.04.2026 11:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/04/27) IP: 78.69.163.182
Pär Olov Merlenius par.merlenius@nikitahair.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 14:09 16.04.2026 14:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/10/19) IP: 72.145.93.155
Per Anders Sundbom per.sundbom@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 14:22 16.04.2026 14:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/07/22) IP: 172.225.210.197
Jan Henry Elmesjö jan@abjbo.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 14:24 16.04.2026 14:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/08/10) IP: 37.2.181.127
KARL JOSEF RUBEN GÄRE SKOG josef.gareskog@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 15:37 16.04.2026 15:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/11/28) IP: 104.28.31.64
Hans Peter Lindkvist peter.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 18:36 16.04.2026 18:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/10) IP: 81.230.112.101

* 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 Ulrika Eleonora, org.nr 769628-4566

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ulrika Eleonora för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ulrika Eleonora för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 18:35

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 16.04.2026 18:29

DOCUMENT ID:

S1St0FRhZe

ENVELOPE ID:

HJrFRFC3Zg-S1St0FRhZe

DOCUMENT NAME:

Brf Ulrika Eleonora -RB -2025.pdf

2 pages

SHA-512:

6a4a24bc1943dd4033248ba33e7a8dfe8371e6981732b
bfca187906d55064a689bc5518c677b974b50a96fc2d87
341cfc8c55ebef7606bf39587bd0156d0d009

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist	Signed	16.04.2026 18:35	eID	Swedish BankID
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	16.04.2026 18:35	Low	IP: 81.230.112.101

* 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