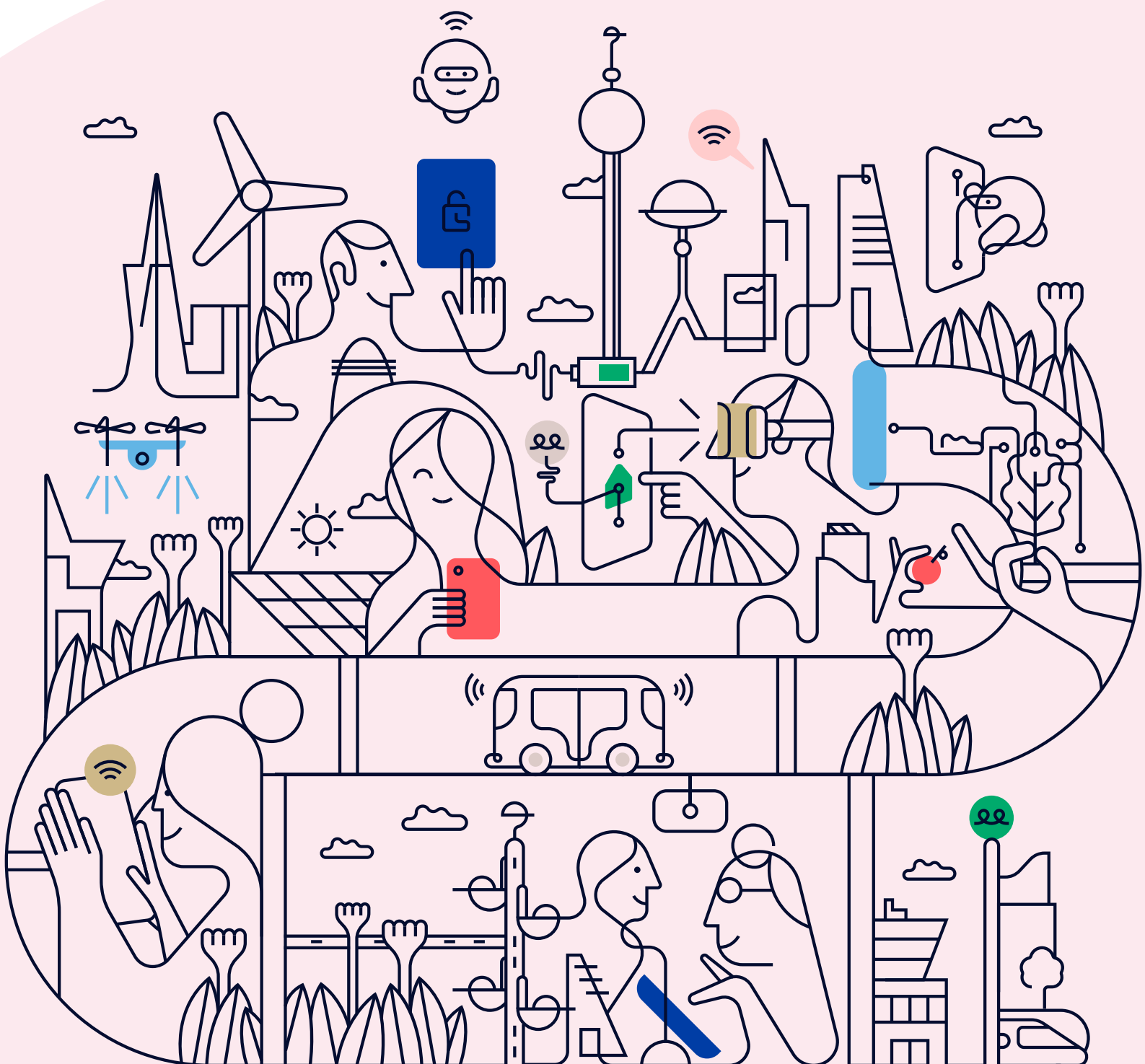




Välkommen till årsredovisningen för Brf Ullebergsvägen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-02-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-18 och nuvarande stadgar registrerades 2021-12-01 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gräsdalen 1:10	2010	Karlstads kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009-2011 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2009

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 2 699 kvm. Byggnadernas totalyta är 2699 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ann-Charlotte Hult	Ordförande
Bernth Harnesk	Styrelseledamot
Christoffer Henriksson	Styrelseledamot
Jan Arne Lundbäck	Styrelseledamot
Lars Magnus Magnusson	Styrelseledamot
Johan Persson	Suppleant
Pernilla Olsson	Suppleant
Robin Tönnsen	Suppleant

Valberedning

Cecilia Fenelius, Åsa Andersson, Åse Bernling, Natacha Frolova

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Peter Rosengren Revisor Lorka revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● ommålning plåttak över entre - hus10
renoverat cykelförråd - utanför hus 10
se över balkonggolven - hus 10,12,14
kontinuerlig översyn av vindarna - hus 8,10,12,14

Planerade underhåll

- 2024** ● åtgärda ev läckage på taket ovan hissen hus 10
se över fukt i garaget

Avtal med leverantörer

Låssystem och huvudnyckel	Certego
Service o kontroll av styr-och reglerutrusning till värme	Bravida
Hisservice	Nordisk hiss
Hissbesiktning	Inspecta
Ekonomisk förvaltning	SBC
Brandredskap	CG Kull
Fjärrvärme, el, VA, sophämtning, arrende parkering	Karlstad kommun/Karlstads energi
TV utbud	Sappa
Bredband	Bahnhof
Snöröjning	Råums maskin
Service och kontroll av ventilation	Fläktteknik
Revisor	Lorka revision
Monterat el till solcellerna	El centrum

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen följer budget vid varje styrelsemöte.

Avgiftshöjning

Omplacering av ett av lånen

Projektet solceller

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 28%.

Övriga uppgifter

Informationsmöten till medlemmarna

Vår/Höstdag

Kontroll av brandskydd

Hissbesiktning ua

OVK

Isolering av bastun hus 10

Ommålning av förrådshus tillhörande hus 8.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 308 472	1 816 337	1 719 769	1 817 770
Resultat efter fin. poster	-380 351	-522 794	-54 785	-398 639
Soliditet (%)	64	64	64	64
Yttre fond	1 797 222	1 634 910	1 485 570	1 338 438
Taxeringsvärde	54 104 000	54 104 000	49 044 000	49 044 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	850	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 369	11 491	11 551	11 610
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 432	11 491	11 551	11 610
Sparande per kvm totalyta, kr	154	95	273	141
Elkostnad per kvm totalyta, kr	58	99	47	54
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	147	121	142	114
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	30	25	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	239	249	214	192
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,23	1,09	-	-
Räntekänslighet (%)	13,38	-	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen har årliga avskrivningar på fastigheten med cirka 779 tkr. En följd av detta är att föreningen med stor sannolikhet kommer att få svårt att redovisa några större, positiva resultat de kommande åren. Det kan innebära ett fortsatt negativt fritt eget kapital. Då föreningen har ett stort totalt eget kapital och en betryggande soliditet och likviditet bedömer styrelsen att det för närvarande inte får några betydande negativa konsekvenser för föreningen. Styrelsen bedömer heller inte att det i dagsläget påverkar föreningens möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	59 757 000	-	-	59 757 000
Fond, yttre underhåll	1 634 910	-	162 312	1 797 222
Balanserat resultat	-4 211 620	-524 314	-162 312	-4 898 246
Årets resultat	-524 314	524 314	-380 351	-380 351
Eget kapital	56 655 976	0	-380 351	56 275 626

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 735 934
Årets resultat	-380 351
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-162 312
Totalt	-5 278 596

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	17 311
Balanseras i ny räkning	-5 261 285

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 308 472	1 816 337
Övriga rörelseintäkter	3	76 612	21 898
Summa rörelseintäkter		2 385 084	1 838 235
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 242 409	-1 138 852
Övriga externa kostnader	9	-74 376	-101 143
Personalkostnader	10	-11 021	-11 021
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-779 304	-779 306
Summa rörelsekostnader		-2 107 110	-2 030 321
RÖRELSERESULTAT		277 973	-192 086
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 957	7 020
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-690 281	-337 728
Summa finansiella poster		-658 324	-330 708
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-380 351	-522 794
Skatt		0	-1 520
ÅRETS RESULTAT		-380 351	-524 314

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	84 547 648	85 326 952
Pågående projekt	14	324 884	0
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		84 872 532	85 326 952
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		84 872 532	85 326 952
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 711	12 670
Övriga fordringar	15	2 075 974	1 659 828
Summa kortfristiga fordringar		2 080 685	1 672 498
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 102 494	1 059 120
Summa kassa och bank		1 102 494	1 059 120
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 183 179	2 731 618
SUMMA TILLGÅNGAR		88 055 710	88 058 570

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 757 000	59 757 000
Fond för yttre underhåll		1 797 222	1 634 910
Summa bundet eget kapital		61 554 222	61 391 910
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 898 246	-4 211 620
Årets resultat		-380 351	-524 314
Summa fritt eget kapital		-5 278 596	-4 735 934
SUMMA EGET KAPITAL		56 275 626	56 655 976
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	10 780 000
Summa långfristiga skulder		0	10 780 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	30 855 048	20 235 048
Leverantörsskulder		432 351	89 878
Skatteskulder		84 914	42 011
Övriga kortfristiga skulder		0	4 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	407 772	251 636
Summa kortfristiga skulder		31 780 085	20 622 594
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 055 710	88 058 570

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	277 973	-192 086
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsvinst	0	2 035
Årets avskrivningar	779 304	779 306
	1 057 277	589 254
Erhållen ränta	31 957	4 985
Erlagd ränta	-574 137	-304 107
Betald inkomstskatt	0	-1 520
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	515 098	288 613
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 595	-16 695
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	421 347	36 234
Kassaflöde från den löpande verksamheten	901 849	308 152
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-324 884	0
Avyttring av finansiella tillgångar	0	650 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-324 884	650 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-160 000	-160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-160 000	-160 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	416 965	798 152
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 714 923	1 916 772
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 131 889	2 714 923

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ullebergsvägen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1 - 10 %
---------	----------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 200 500	1 719 901
Intäkter kabel-TV	55 728	50 058
Bredband	49 356	36 450
Pantsättningsavgift	1 575	9 902
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämning	0	27
Summa	2 308 472	1 816 337

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	45 603	0
Övriga intäkter	31 009	21 898
Summa	76 612	21 898

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	807
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	3 500
Städning enligt avtal	0	74 200
Hissbesiktning	5 574	3 341
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	39 625	0
Brandskydd	1 510	1 375
Gårdkostnader	2 467	1 575
Gemensamma utrymmen	4 196	5 874
Garage/parkering	376	0
Snöröjning/sandning	138 927	93 558
Serviceavtal	9 388	9 240
Fordon	189	0
Förbrukningsmaterial	22 521	41 803
Summa	224 773	235 273

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	0	11 820
Tvättstuga	19	0
Dörrar och lås/porttele	282	0
Bastu/pool	1 005	0
VVS	2 650	2 434
Värmeanläggning/undercentral	0	3 702
Ventilation	56 559	0
Elinstallationer	0	3 859
Hissar	22 001	2 421
Tak	0	26 086
Mark/gård/utemiljö	0	1 763
Vattenskada	16 564	0
Summa	99 079	52 085

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Bastu/pool	6 049	0
Hiss	17 311	0
Summa	23 360	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	156 596	266 160
Uppvärmning	397 495	326 594
Vatten	91 725	79 720
Sophämtning/renhållning	37 412	35 181
Summa	683 228	707 655

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	53 032	46 030
Markhyra/vägavgift/avgälder	7 500	0
Kabel-TV	51 581	47 181
Bredband	56 953	54 385
Fastighetsskatt	42 903	41 013
Korr. fastighetsskatt	0	-44 770
Summa	211 969	143 839

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	2 957	2 719
Revisionsarvoden extern revisor	0	23 000
Fritids och trivselkostnader	1 207	0
Föreningskostnader	5 692	2 165
Förvaltningsarvode enl avtal	50 130	48 720
Pantsättningskostnad	1 576	0
Administration	6 657	19 609
Konsultkostnader	1 228	0
Bostadsrätterna Sverige	4 930	4 930
Summa	74 376	101 143

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	10 000	10 000
Arbetsgivaravgifter	1 021	1 021
Summa	11 021	11 021

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	690 280	337 726
Kostnadsränta skatter och avgifter	1	2
Summa	690 281	337 728

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	92 336 276	92 336 276
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	92 336 276	92 336 276
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 009 324	-6 230 018
Årets avskrivning	-779 304	-779 306
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 788 628	-7 009 324
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	84 547 648	85 326 952
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 636 574</i>	<i>14 636 574</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 400 000	45 400 000
Taxeringsvärde mark	8 704 000	8 704 000
Summa	54 104 000	54 104 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	85 002	85 002
Utgående anskaffningsvärde	85 002	85 002
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-85 002	-85 002
Utgående avskrivning	-85 002	-85 002
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14 PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	324 884	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	324 884	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	46 579	4 025
Klientmedel	0	632 909
Transaktionskonto	297 035	0
Borgo räntekonto	1 732 360	1 022 894
Summa	2 075 974	1 659 828

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-10-30	1,09 %	10 780 000	10 780 000
Stadshypotek AB	2024-10-30	4,80 %	10 780 000	10 780 000
Handelsbanken	2024-10-30	4,80 %	9 295 048	9 455 048
Summa			30 855 048	31 015 048
Varav kortfristig del			30 855 048	20 235 048

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 055 048 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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	12 108	0
Uppl kostn räntor	175 711	59 567
Förutbet hyror/avgifter	219 953	192 069
Summa	407 772	251 636

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	32 568 000	32 568 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Karlstad

Ann-Charlotte Hult
Ordförande

Bernth Harnesk
Styrelseledamot

Christoffer Henriksson
Styrelseledamot

Jan Arne Lundbäck
Styrelseledamot

Lars Magnus Magnusson
Styrelseledamot

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

Lorka revision
Peter Rosengren
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 07:35

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 09.05.2024 07:03

DOCUMENT ID:

S1XxrFCKGR

ENVELOPE ID:

HJggBFCKMA-S1XxrFCKGR

DOCUMENT NAME:

Brf Ullebergsvägen, 769621-0686 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANN-CHARLOTTE HULT lottahult51@gmail.com	 Signed Authenticated	09.05.2024 10:05 09.05.2024 10:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/10/24) IP: 46.59.88.4
2. Lars Magnus Magnusson l.m.magnusson@gmail.com	 Signed Authenticated	10.05.2024 14:32 10.05.2024 14:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/08/14) IP: 2.70.207.195
3. CHRISTOFFER HENRIKSSON henrikssonchristoffer@live.se	 Signed Authenticated	11.05.2024 10:20 11.05.2024 10:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/11/24) IP: 46.59.91.23
4. Jan Arne Lundbäck janlundback@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2024 20:48 12.05.2024 20:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/07/24) IP: 136.23.7.162
5. Percy Bernth Lennart Harnesk bernthharnesk@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2024 21:06 12.05.2024 21:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/31) IP: 155.4.238.177
6. Karl Åke Peter Rosengren peter.rosengren@lorka.se	 Signed Authenticated	13.05.2024 07:35 13.05.2024 07:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/02/15) IP: 46.59.94.197

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Ullebergsvägen, org. nr 769621-0686

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ullebergsvägen för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Au- diting (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på misstag. 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 vä- sentlig 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 ekono- miska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- dömme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräck- liga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalan- den. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta age- rande 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 iden- tifiera.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en omodifierad revisionsberättelse daterad den 3 april 2023.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ullebergsvägen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den

-2024

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 07:36

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 09.05.2024 07:03

DOCUMENT ID:

ryWeSKAKG0

ENVELOPE ID:

S1gSYCKG0-ryWeSKAKG0

DOCUMENT NAME:

RB Bostadsrättsföreningen Ullebergsvägen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl Åke Peter Rosengren	 Signed	13.05.2024 07:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/02/15)
peter.rosengren@lorka.se	Authenticated	13.05.2024 07:35	Low	IP: 46.59.94.197

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