



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ulrika

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1926-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1933-04-29 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-19 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
ULRIKA 22	1926	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1929

Föreningen har 135 bostadsrätter om totalt 6 468 kvm och 1 lokal om 97 kvm. Byggnadernas totalyta är 6565 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl-Gustav Andersson	Ordförande
Alice Elizabeth Fransina Stilgård	Styrelseledamot
Anna Persson	Styrelseledamot
Eva Sophia Elisabeth Rydinger	Styrelseledamot
Henrik Ewald	Styrelseledamot
Johan Christensson	Styrelseledamot
Anna Elisabeth Högborg	Suppleant

Valberedning

Kristina Hammar och Carina Persson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Andrea Åkesson Auktoriserad revisor KPMG AB
Kristina Hammar Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-08.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-18. Fastställande av nya andelstal.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

1994-1995	●	Tappvattenrörstambyte
1997	●	Elstambyte
2002-2003	●	Trapphusrenovering
2004-2005	●	Reparation av tak
2010-2012	●	Relining av spillvattenstammar
2012	●	Fasadrenovering (insida) Balkongrenovering (insida)
2013	●	Fasadrenovering (utsida)
2017	●	Byte av värmecentral Dräning gård
2018	●	Gårdsplan och Grönområde
2021	●	Renovering taknockar
2022-2023	●	Fönsterrenovering Etapp 1

Planerade underhåll

2024	●	Fönsterrenovering Etapp 2
------	---	---------------------------

Övrig verksamhetsinformation

Slutförandet av fönsterrenovering Etapp 2 är försenat och beräknas avslutas april 2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Månadsavgifterna höjdes med 10 % 2024-01-01.

Avgifterna kommer troligen att höjas under de kommande åren.

Övriga uppgifter

Som framgår av underhållsplanen är fastigheten i behov av löpande renovering, vilket kommer att medföra kostnader.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 167 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 166 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 286 249	5 785 857	5 588 585	5 042 781
Resultat efter fin. poster	77 631	946 557	90 758	610 156
Soliditet (%)	24	27	28	31
Yttre fond	3 720 361	3 417 106	3 140 876	2 837 621
Taxeringsvärde	101 085 000	101 085 000	87 151 000	87 151 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	929	850	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,6	92,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 100	2 405	2 068	1 718
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 055	2 369	2 037	1 693
Sparande per kvm totalyta, kr	243	256	131	211
Elkostnad per kvm totalyta, kr	61	64	91	66
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	181	185	155	157
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	66	48	46	43
Energikostnad per kvm totalyta, kr	308	297	292	266
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,96	2,83	-	-
Räntekänslighet (%)	3,34	2,83	-	-

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 303 306 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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	257 497	-	-	257 497
Fond, yttre underhåll	3 417 106	-	303 255	3 720 361
Kapitaltillskott	288 415	-	-	288 415
Balanserat resultat	1 810 862	946 557	-303 255	2 454 164
Årets resultat	946 557	-946 557	77 631	77 631
Eget kapital	6 720 437	0	77 631	6 798 067

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 757 419
Årets resultat	77 631
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-303 255
Totalt	2 531 794

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	469 748
Balanseras i ny räkning	3 001 543

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 286 249	5 785 857
Övriga rörelseintäkter	3	0	183 915
Summa rörelseintäkter		6 286 249	5 969 772
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 996 530	-3 395 170
Övriga externa kostnader	9	-325 582	-355 643
Personalkostnader	10	-155 923	-161 518
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 048 800	-735 097
Summa rörelsekostnader		-5 526 835	-4 647 428
RÖRELSERESULTAT		759 414	1 322 344
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 316	34 083
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-705 100	-409 871
Summa finansiella poster		-681 784	-375 788
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		77 631	946 557
ÅRETS RESULTAT		77 631	946 557

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	16 289 758	17 106 790
Markanläggningar	13	3 568 364	3 760 388
Maskiner och inventarier	14	290 279	330 023
Pågående projekt		6 762 750	655 650
Summa materiella anläggningstillgångar		26 911 151	21 852 851
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 911 151	21 852 851
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	80 559
Övriga fordringar	16	656 328	1 650 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	138 568	107 094
Summa kortfristiga fordringar		794 896	1 837 993
Kassa och bank			
Kassa och bank		452 197	1 010 007
Summa kassa och bank		452 197	1 010 007
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 247 093	2 848 000
SUMMA TILLGÅNGAR		28 158 244	24 700 852

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		545 912	545 912
Fond för yttre underhåll		3 720 361	3 417 106
Summa bundet eget kapital		4 266 273	3 963 018
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 454 164	1 810 862
Årets resultat		77 631	946 557
Summa fritt eget kapital		2 531 794	2 757 419
SUMMA EGET KAPITAL		6 798 067	6 720 437
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	9 754 984	2 400 000
Summa långfristiga skulder		9 754 984	2 400 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	10 298 267	13 153 251
Leverantörsskulder		280 255	1 399 292
Skatteskulder		58 267	15 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	968 404	1 012 188
Summa kortfristiga skulder		11 605 193	15 580 415
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 158 244	24 700 852

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	759 414	1 322 344
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 048 800	735 097
	1 808 214	2 057 441
Erhållen ränta	23 316	34 083
Erlagd ränta	-712 013	-343 683
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 119 518	1 747 842
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	49 763	-84 923
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 113 325	690 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55 956	2 353 257
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 107 100	-4 825 846
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 107 100	-4 825 846
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 570 000	2 500 000
Amortering av lån	-70 000	-320 304
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 500 000	2 179 696
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 551 144	-292 893
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 650 855	2 943 748
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 099 711	2 650 855

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ulrika har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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, 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:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	2,5 - 10 %
Markanläggningar	4 %

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 591 304	5 083 008
Hysesintäkter lokaler	158 754	172 320
Hysesintäkter p-plats	3 800	2 600
Hysesintäkter förråd	3 600	3 600
Bredband	105 600	105 600
Hyses- och avgiftsrabatt	-6 726	-10 320
El	72 600	72 600
El, moms	287 114	284 540
Övriga intäkter	9 979	0
Fakturerade kostnader	0	2 723
Påminnelseavgift	1 680	900
Dröjsmålsränta	309	0
Pantsättningsavgift	17 844	11 772
Överlåtelseavgift	24 072	22 478
Administrativ avgift	1 470	0
Andrahandsuthyrning	14 854	34 039
Öres- och kronutjämning	-5	-3
Summa	6 286 249	5 785 857

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	167 431
Övriga intäkter	0	-966
Återbäring försäkringsbolag	0	17 450
Summa	0	183 915

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	319 501	336 064
Besiktningar	2 375	0
Brandskydd	11 106	5 106
Myndighetstillsyn	31 544	15 955
Gårdkostnader	33 697	4 052
Gemensamma utrymmen	1 537	1 605
Serviceavtal	73 532	85 825
Fordon	0	116
Förbrukningsmaterial	25 154	4 895
Summa	498 447	453 618

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	0	3 000
Tvättstuga	15 687	3 644
Trapphus/port/entr	11 733	13 558
Sophantering/återvinning	870	0
Dörrar och lås/porttele	0	29 980
VVS	32 163	11 210
Värmeanläggning/undercentral	68 635	22 201
Elinstallationer	2 283	13 613
Tak	22 500	0
Fönster	0	3 000
Mark/gård/utemiljö	0	17 369
Vattenskada	95 457	65 865
Skador/klotter/skadegörelse	18 191	0
Summa	267 519	183 440

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	162 000	0
Värmeanläggning	307 748	0
Summa	469 748	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	399 805	417 835
Utbetalning elstöd	0	107 362
Uppvärmning	1 190 793	1 217 716
Vatten	431 840	316 146
Sophämtning/renhållning	126 018	178 664
Grovsopor	755	18 946
Summa	2 149 211	2 256 669

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	168 192	128 454
Skadedjursförsäkring	2 226	0
Självrisk	11 400	0
Kabel-TV	83 447	79 200
Bredband	115 440	106 560
Fastighetsskatt	230 900	187 229
Summa	611 605	501 443

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 354	0
Juridiska åtgärder	29 313	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	-229	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 063	18 563
Revisionsarvoden internrevisor	3 000	0
Styrelseomkostnader	1 557	0
Fritids och trivselkostnader	7 507	12 143
Föreningskostnader	2 300	1 143
Förvaltningsarvode enl avtal	147 587	141 660
Överlåtelsekostnad	36 108	20 218
Pantsättningskostnad	60 155	17 336
Korttidsinventarier	8 798	0
Administration	6 069	118 211
Konsultkostnader	0	18 219
Bostadsrätterna Sverige	0	8 150
Summa	325 582	355 643

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	126 000	130 000
Arbetsgivaravgifter	29 923	31 518
Summa	155 923	161 518

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	704 457	409 871
Kostnadsränta skatter och avgifter	643	0
Summa	705 100	409 871

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	25 372 646	19 190 494
Årets inköp	0	7 682 152
Utrangering	0	-1 500 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	25 372 646	25 372 646
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 265 857	-9 257 105
Årets avskrivning	-817 032	-508 752
Årets utrangering	0	1 500 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 082 889	-8 265 857
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	16 289 758	17 106 790
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 714 000	57 714 000
Taxeringsvärde mark	43 371 000	43 371 000
Summa	101 085 000	101 085 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 800 501	4 800 501
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 800 501	4 800 501
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 040 113	-848 089
Årets avskrivning	-192 024	-192 024
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 232 137	-1 040 113
Utgående restvärde enligt plan	3 568 364	3 760 388

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerat anskaffningsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående	515 404	486 192
Inköp	0	59 212
Utrangering	0	-30 000

Utgående anskaffningsvärde

515 404 **515 404**

Akkumulerad avskrivning

Ingående	-185 381	-181 060
Avskrivningar	-39 744	-34 321
Utrangeringar	0	30 000

Utgående avskrivning

-225 125 **-185 381**

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

290 279 **330 023**

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	655 650	3 571 168
Anskaffningar under året	6 107 100	4 667 296
Färdigställt under året	0	-7 582 814
Vid årets slut	6 762 750	655 650

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	8 814	9 492
Transaktionskonto	534 882	663 775
Borgo räntekonto	112 631	977 073
Summa	656 328	1 650 340

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	21 468	0
Förutbet försäkr premier	0	32 585
Förutbet kabel-TV	21 009	20 800
Förutbet bredband	0	8 880
Upplupna intäkter	96 091	44 829
Summa	138 568	107 094

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2027-10-30	2,68 %	2 696 867	2 696 867
Handelsbanken	2027-04-30	2,83 %	2 460 000	2 460 000
Handelsbanken	2029-10-30	2,93 %	4 808 117	4 808 117
Handelsbanken	2025-01-30	3,77 %	1 153 625	1 153 625
Handelsbanken	2024-04-01	3,19 %	1 934 642	1 934 642
Handelsbanken	2025-01-07	4,05 %	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken	2025-03-01	4,27 %	1 250 000	
Handelsbanken	2025-04-30	4,16 %	1 250 000	
Handelsbanken	2025-07-15	3,67 %	2 000 000	
Summa			20 053 251	15 553 251
Varav kortfristig del			10 298 267	13 153 251

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 003 251 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	7 142	26 151
Uppl kostn el	20 928	43 834
Uppl kostnad Värme	167 189	172 067
Uppl kostnad Extern revisor	21 000	18 500
Uppl kostn räntor	91 945	98 858
Uppl kostn vatten	103 686	54 206
Uppl kostnad Sophämtning	12 322	0
Uppl kostnad arvoden	70 000	77 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	21 995	24 193
Förutbet hyror/avgifter	452 197	497 379
Summa	968 404	1 012 188

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	20 604 000	16 104 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Filmningen av avloppsrören i källaren har medfört att styrelsen anlitat en konsult för att klarlägga om rören behöver bytas. Om så blir fallet kommer kostnaden för detta bli betydligt högre än för en relining.

Underskrifter

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

Malmö

Alice Elizabeth Fransina Stilgård
Styrelseledamot

Anna Persson
Styrelseledamot

Carl-Gustav Andersson
Ordförande

Eva Sophia Elisabeth Rydinger
Styrelseledamot

Henrik Ewald
Styrelseledamot

Johan Christensson
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor

Kristina Hammar
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 10:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 27.04.2025 19:54

DOCUMENT ID:

SJm2vyenk1x

ENVELOPE ID:

Hknw1e2kle-SJm2vyenk1x

DOCUMENT NAME:

Brf Ulrika, 746000-2228 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Alice Elizabeth Fransina Stilgård alice@brfulrika.se	Signed Authenticated	27.04.2025 20:13 27.04.2025 20:12	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.39.11
2. HENRIK EWALD henrik@brfulrika.se	Signed Authenticated	27.04.2025 20:45 27.04.2025 20:38	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.39.57
3. EVA RYDINGER JANSON eva@evarydinger.se	Signed Authenticated	27.04.2025 20:51 27.04.2025 20:46	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.39.71
4. Carl-Gustav Andersson cg@brfulrika.se	Signed Authenticated	27.04.2025 22:38 27.04.2025 22:33	eID Low	Swedish BankID IP: 2.65.195.36
5. JOHAN CHRISTENSSON christensson_johan@hotmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 11:02 28.04.2025 11:01	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.28.243
6. ANNA PERSSON annaperrson246@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 16:34 06.05.2025 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.39.51
7. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akeesson@kpmg.se	Signed Authenticated	07.05.2025 08:41 07.05.2025 08:39	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2
8. KRISTINA HAMMAR kristinahammar@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 10:51 09.05.2025 10:42	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.6.47

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

Custom events

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

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 ULRICA, org. nr 746000-2228

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ULRICA för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 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 förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och som en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. 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 agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 ULRIKA för år 2024 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Kristina Hammar
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 11:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.04.2025 19:54

DOCUMENT ID:

SyZ3PJe21gg

ENVELOPE ID:

H1g3vyghyhg-SyZ3PJe21gg

DOCUMENT NAME:

Utkast RB BRF ULRICA 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	 Signed Authenticated	07.05.2025 08:40 07.05.2025 08:39	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2
2. KRISTINA HAMMAR kristinahammar@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2025 11:33 08.05.2025 11:33	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.13.114

* 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