



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ulrika

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 2023-09-04 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

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
Eva Sophia Elisabeth Rydinger	Styrelseledamot
Henrik Ewald	Styrelseledamot
Martin Wideklint	Styrelseledamot
Philip Olof Hugo Hansson	Styrelseledamot
Johan Christensson	Suppleant

### Valberedning

Hans-Åke Gustafsson och Jon Nordström

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening

## Revisorer

Andrea Åkesson      Revisor      KPMG AB  
Kristina Hammar    Internrevisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdateras årligen.

## Utförda historiska underhåll

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

## Planerade underhåll

- 2024 ● Fönsterrenovering Etapp 2

## Övrig verksamhetsinformation

Fönsterrenovering etapp 1 avslutades i december 2023.

Fönsterrenovering etapp 2 planeras avslutad senast december 2024.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

För att täcka höjda kostnader och planerat underhåll beslutades att höja avgifterna med 10% per 2024-01-01

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 167 st. Tillkommande medlemmar under året var 27 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 168 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 785 857	5 588 585	5 042 781	4 706 424
Resultat efter fin. poster	946 557	90 758	610 156	648 519
Soliditet (%)	27	28	31	27
Yttre fond	3 417 106	3 140 876	2 837 621	2 576 168
Taxeringsvärde	101 085 000	101 085 000	87 151 000	87 151 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	850	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 405	2 068	1 718	2 009
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 369	2 037	1 693	1 979
Sparande per kvm totalyta, kr	256	131	211	224
Elkostnad per kvm totalyta, kr	64	91	66	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	185	155	157	128
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	46	43	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	297	292	266	184
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,83	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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 306 299 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

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	257 497	-	-	257 497
Fond, yttre underhåll	3 140 876	-27025	303 255	3 417 106
Kapitaltillskott	288 415	-	-	288 415
Balanserat resultat	1 996 334	117 783	-303 255	1 810 862
Årets resultat	90 758	-90 758	946 557	946 557
<b>Eget kapital</b>	<b>5 773 880</b>	<b>0</b>	<b>946 557</b>	<b>6 720 437</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 114 117
Årets resultat	946 557
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-303 255
<b>Totalt</b>	<b>2 757 419</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>2 757 419</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 785 857	5 588 585
Övriga rörelseintäkter	3	183 915	27 219
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 969 772</b>	<b>5 615 804</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 395 170	-3 310 194
Övriga externa kostnader	9	-355 643	-260 830
Personalkostnader	10	-161 518	-155 317
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-735 097	-744 077
Övriga rörelsekostnader		0	-900 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 647 428</b>	<b>-5 370 418</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 322 344</b>	<b>245 386</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 083	5 098
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-409 871	-159 727
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-375 788</b>	<b>-154 629</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>946 557</b>	<b>90 758</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>946 557</b>	<b>90 758</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	17 106 790	9 933 390
Markanläggningar	13	3 760 388	3 952 412
Pågående projekt		655 650	3 571 168
Maskiner och inventarier	14	330 023	305 132
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 852 851</b>	<b>17 762 103</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>21 852 851</b>	<b>17 762 103</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		80 559	52 659
Övriga fordringar	16	1 650 340	2 933 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	107 094	59 185
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 837 993</b>	<b>3 045 650</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 010 007	10 320
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 010 007</b>	<b>10 320</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 848 000</b>	<b>3 055 970</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 700 852</b>	<b>20 818 073</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		545 912	545 912
Fond för yttre underhåll		3 417 106	3 140 876
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 963 018</b>	<b>3 686 788</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 810 862	1 996 334
Årets resultat		946 557	90 758
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 757 419</b>	<b>2 087 092</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 720 437</b>	<b>5 773 880</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	2 400 000	5 548 267
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 400 000</b>	<b>5 548 267</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	13 153 251	7 825 288
Leverantörsskulder		1 399 292	727 542
Skatteskulder		15 684	7 914
Övriga kortfristiga skulder		0	9 285
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 012 188	925 897
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 580 415</b>	<b>9 495 926</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 700 852</b>	<b>20 818 073</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 322 344</b>	<b>245 386</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	735 097	744 077
	<b>2 057 441</b>	<b>989 464</b>
Erhållen ränta	34 083	5 098
Erlagd ränta	-343 683	-139 414
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 747 842</b>	<b>855 148</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-84 923	-29 123
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	690 338	230 655
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 353 257</b>	<b>1 056 680</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 825 846	-2 370 906
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-280 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 825 846</b>	<b>-2 650 906</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	2 500 000	2 550 000
Amortering av lån	-320 304	-290 304
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>2 179 696</b>	<b>2 259 696</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-292 893</b>	<b>665 470</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 943 748</b>	<b>2 278 278</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 650 855</b>	<b>2 943 748</b>

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 083 008	4 708 527
Hysesintäkter lokaler	172 320	155 454
Hysesintäkter p-plats	2 600	4 600
Hysesintäkter förråd	3 600	3 600
Bredband	105 600	105 680
Hyses- och avgiftsrabatt	-10 320	0
El	72 600	72 655
El, moms	284 540	478 806
Fakturerade kostnader	2 723	0
Påminnelseavgift	900	0
Pantsättningsavgift	11 772	36 708
Överlåtelseavgift	22 478	0
Andrahandsuthyrning	34 039	22 549
Öres- och kronutjämning	-3	5
<b>Summa</b>	<b>5 785 857</b>	<b>5 588 585</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	167 431	0
Övriga intäkter	-966	20 031
Försäkringsersättning	0	7 188
Återbäring försäkringsbolag	17 450	0
<b>Summa</b>	<b>183 915</b>	<b>27 219</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	336 064	296 716
Brandskydd	5 106	4 478
Myndighetstillsyn	15 955	0
Gårdkostnader	4 052	13 582
Gemensamma utrymmen	1 605	9 298
Sophantering	0	2 960
Serviceavtal	85 825	70 802
Fordon	116	2 538
Förbrukningsmaterial	4 895	4 644
<b>Summa</b>	<b>453 618</b>	<b>405 017</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	0	6 885
Bostadsrättslägenheter	3 000	0
Tvättstuga	3 644	2 551
Trapphus/port/entr	13 558	14 079
Dörrar och lås/porttele	29 980	16 916
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 800
VVS	11 210	27 829
Värmeanläggning/undercentral	22 201	8 040
Elinstallationer	13 613	3 876
Tak	0	73 250
Fasader	0	13 949
Fönster	3 000	0
Mark/gård/utemiljö	17 369	0
Vattenskada	65 865	81 884
Skador/klotter/skadegörelse	0	41 163
<b>Summa</b>	<b>183 440</b>	<b>292 222</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Elinstallationer	0	27 025
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>27 025</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	417 835	598 220
Utbetalning elstöd	107 362	0
Uppvärmning	1 217 716	1 016 340
Vatten	316 146	300 514
Sophämtning/renhållning	178 664	171 349
Grovsopor	18 946	4 389
<b>Summa</b>	<b>2 256 669</b>	<b>2 090 812</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	128 454	120 988
Självrisk	0	9 400
Kabel-TV	79 200	71 817
Bredband	106 560	113 453
Fastighetsskatt	187 229	179 459
<b>Summa</b>	<b>501 443</b>	<b>495 117</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	725
Tele- och datakommunikation	0	954
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	2
Revisionsarvoden extern revisor	18 563	18 438
Fritids och trivselkostnader	12 143	3 374
Föreningskostnader	1 143	4 878
Förvaltningsarvode enl avtal	141 660	137 678
Överlåtelsekostnad	20 218	0
Pantsättningskostnad	17 336	0
Korttidsinventarier	0	19 894
Administration	118 211	58 655
Konsultkostnader	18 219	8 083
Bostadsrätterna Sverige	8 150	8 150
<b>Summa</b>	<b>355 643</b>	<b>260 830</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	130 000	120 000
Övriga arvoden	0	4 000
Arbetsgivaravgifter	31 518	31 317
<b>Summa</b>	<b>161 518</b>	<b>155 317</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	409 871	159 235
Övriga räntekostnader	0	492
<b>Summa</b>	<b>409 871</b>	<b>159 727</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	19 190 494	19 272 916
Årets inköp	7 682 152	817 578
Utrangering	-1 500 000	-900 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>25 372 646</b>	<b>19 190 494</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 257 105	-8 732 312
Årets avskrivning	-508 752	-1 424 793
Årets utrangering	1 500 000	900 000
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 265 857</b>	<b>-9 257 105</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>17 106 790</b>	<b>9 933 390</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	57 714 000	57 714 000
Taxeringsvärde mark	43 371 000	43 371 000
<b>Summa</b>	<b>101 085 000</b>	<b>101 085 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	4 800 501	4 800 501
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>4 800 501</b>	<b>4 800 501</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-848 089	-656 068
Årets avskrivning	-192 024	-192 020
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 040 113</b>	<b>-848 089</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>3 760 388</b>	<b>3 952 412</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	486 192	569 536
Inköp	59 212	196 656
Utrangering	-30 000	-280 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>515 404</b>	<b>486 192</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-181 060	-433 795
Avskrivningar	-34 321	-27 765
Utrangering	30 000	280 000
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-185 381</b>	<b>-181 060</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>330 023</b>	<b>305 132</b>

<b>NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Vid årets början	3 571 168	1 034 496
Anskaffningar under året	4 667 296	3 354 250
Färdigställt under året	-7 582 814	-817 578
<b>Vid årets slut</b>	<b>655 650</b>	<b>3 571 168</b>

<b>NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	9 492	378
Klientmedel	0	1 879 058
Transaktionskonto	663 775	0
Borgo räntekonto	977 073	1 054 370
<b>Summa</b>	<b>1 650 340</b>	<b>2 933 806</b>

<b>NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	0	8 880
Förutbet försäkr premier	32 585	30 696
Förutbet kabel-TV	20 800	19 609
Förutbet bredband	8 880	0
Upplupna intäkter	44 829	0
<b>Summa</b>	<b>107 094</b>	<b>59 185</b>

## NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-10-30	4,92 %	2 696 867	2 756 867
Handelsbanken	2027-04-30	2,83 %	2 460 000	2 520 000
Handelsbanken	2024-10-31	4,93 %	4 808 117	4 808 117
Handelsbanken	2024-04-30	1,46 %	1 153 625	1 313 625
Handelsbanken	2024-12-30	1,10 %	1 934 642	1 974 946
Handelsbanken	2024-10-05	4,85 %	2 500 000	0
<b>Summa</b>			<b>15 553 251</b>	<b>13 373 555</b>
Varav kortfristig del			13 153 251	7 825 288

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 951 731 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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	26 151	0
Uppl kostn el	43 834	86 749
Uppl kostnad Värme	172 067	152 641
Uppl kostnad Extern revisor	18 500	18 500
Uppl kostn räntor	98 858	32 670
Uppl kostn vatten	54 206	74 726
Uppl kostnad Sophämtning	0	22 376
Uppl kostnad arvoden	77 000	64 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	24 193	20 100
Förutbet hyror/avgifter	497 379	454 135
<b>Summa</b>	<b>1 012 188</b>	<b>925 897</b>

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	16 104 000	13 604 000

## NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Spolning och filmning av avloppsrör i bottenplattan i januari 2024 visar tyvärr att rören är i mycket sämre skick än förväntat vilket troligen innebär en omprioritering i underhållsplanen. De ekonomiska konsekvenserna kan när detta skrivs inte överblickas.

## Underskrifter

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

Malmö

---

Alice Elizabeth Fransina Stilgård  
Styrelseledamot

---

Carl-Gustav Andersson  
Ordförande

---

Eva Sophia Elisabeth Rydinger  
Styrelseledamot

---

Henrik Ewald  
Styrelseledamot

---

Martin Wideklint  
Styrelseledamot

---

Philip Olof Hugo Hansson  
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:

03.05.2024 12:22

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 29.04.2024 07:46

DOCUMENT ID:

BkbBUEh2WA

ENVELOPE ID:

BkgrUV3h-R-BkbBUEh2WA

DOCUMENT NAME:

Brf Ulrika, 746000-2228 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl-Gustav Andersson cg@brfulrika.se	Signed Authenticated	29.04.2024 09:13 29.04.2024 09:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/04/13) IP: 2.69.94.91
2. EVA RYDINGER JANSON eva@evarydinger.se	Signed Authenticated	29.04.2024 11:28 29.04.2024 11:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/03/08) IP: 83.226.51.162
3. MARTIN WIDEKLINT Martin@brfulrika.se	Signed Authenticated	29.04.2024 12:39 29.04.2024 12:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/03/13) IP: 94.234.104.44
4. Alice Elizabeth Fransina Stilgård alice@brfulrika.se	Signed Authenticated	29.04.2024 13:34 29.04.2024 13:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/11/09) IP: 194.103.247.193
5. Philip Olof Hugo Hansson pohhansson@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2024 15:23 01.05.2024 15:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/01/17) IP: 84.217.39.7
6. HENRIK EWALD henrik.ewald@mkbfastighet.se	Signed Authenticated	02.05.2024 22:20 02.05.2024 22:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/06/28) IP: 84.217.39.57
7. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	03.05.2024 07:13 03.05.2024 07:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208
8. KRISTINA HAMMAR kristinahammar@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 12:22 03.05.2024 12:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/08/14) IP: 194.103.189.12

\* 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 ULRIKA, org. nr 746000-2228

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ULRIKA 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 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 revisions sed 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 revisors sed 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 uppger, 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 har 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. 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 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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:

03.05.2024 10:03

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 29.04.2024 07:46

DOCUMENT ID:

rkQBIV23WR

ENVELOPE ID:

BJr8Enhb0-rkQBIV23WR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ULRIKA 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	03.05.2024 07:13 03.05.2024 07:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208
2. KRISTINA HAMMAR kristinahammar@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 10:03 03.05.2024 10:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/08/14) IP: 194.103.189.12

\* 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