

Årsredovisning 2025

Brf Ulleråker Park I

769605-7905



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ulleråker Park I

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

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

Innehåll

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. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kronåsen 5:9	2003	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2004.

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 4 908 kvm och 1 lokal om 19 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ragnar Strömberg	Ordförande
Zejbrant Lindquist	Styrelseledamot vice ordförande
Fredrik Wettervik	Styrelseledamot
Knuts Erik Markus Ojala	Styrelseledamot
Tina Perborn	Styrelseledamot sekreterare
Gert Suber	Suppleant fastighetsansvarig
Gunnar Bergkvist	Suppleant

Valberedning

Kristina Egerstad
Orvar Björkholm
Ulf Hanson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Niklas Feiff Auktoriserad revisor
Lovisa Lindholm Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2063.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2013 ● Målning av trätytor på fasader inkl balkonger och uteplatser
- 2017 ● Byte av tvättmaskiner
- 2019 ● Undercentralen, uppgradering av styrsystem och larm
- 2020 ● Utbyte av portkod, porttelefon
Ny torktumlare
- 2021 ● Målning entréer
- 2022 ● Stamspolning
- 2024 ● Genomgripande modernisering av hissar

Planerade underhåll

- 2026 ● Huvudsakligen målningsarbeten från 2026

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning inklusive lägenhetsförteckning	Simpleko
Fastighetsskötsel	HSB Boservice i Uppland AB
Hisskötsel	Kone AB
Portlås och nyckelhantering	AB Byggbeslag Lås & Säkerhet
Städning	ISS Facility Services AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har förberett övergången till redovisningsmetoden K3 inför 2026. I samband därmed har underhållsplanen uppdaterats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Amorteringarna har återupptagits på ett av lånen och likviditetsreserven i form av banktillgodohavanden har ökats.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Avtalet med Eways avseende elbilsladdning har avslutats i och med Eways konkurs. Nytt avtal har tecknats med EPspot.

Övriga uppgifter

Trädgårdsgruppen (Karin Holst, Birgit Skånbeck och Jenny Holmqvist) har utfört vissa trädgårdsarbeten samt fortlöpande planterat säsongens blommor i urnorna till allas glädje.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

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

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 127 197	3 917 099	3 695 130	3 282 861
Resultat efter fin. poster	433 804	-1 246 154	241 433	24 783
Soliditet (%)	76	76	76	75
Yttre fond	7 359 756	6 612 756	7 370 631	6 724 670
Taxeringsvärde	130 259 000	136 217 000	136 217 000	136 217 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	828	782	740	660
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,6	98,0	97,1	98,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 605	4 676	4 703	4 906
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 587	4 658	4 685	4 887
Sparande / kvm totalyta, kr	249	215	232	232
Elkostnad / kvm totalyta, kr	62	51	46	46
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	127	120	104	96
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	39	29	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	232	211	179	172
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,39	3,83	3,04	1,41
Räntekänslighet (%)	5,56	5,98	6,36	7,43

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 183 167 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	69 526 000	-	-	69 526 000
Fond, yttre underhåll	6 612 756	-	747 000	7 359 756
Fond aktiva laddstolpeägare	0		9 500	9 500
Balanserat resultat	-412 855	-1 246 155	-747 000	-2 406 011
Årets resultat	-1 246 155	1 246 155	433 804	433 804
Eget kapital	74 479 745	0	443 304	74 923 049

Resultatdisposition

Till föreningsstämman står följande medel:

Balanserat resultat	-2 406 011
Årets resultat	433 804
Totalt	-1 972 206

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-1 972 206
	-1 972 206

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 127 197	3 917 099
Övriga rörelseintäkter	3	38 739	13
Summa rörelseintäkter		4 165 936	3 917 111
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 885 662	-3 257 072
Övriga externa kostnader	9	-199 944	-164 814
Personalkostnader	10	-87 002	-85 930
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-800 316	-800 316
Summa rörelsekostnader		-2 972 923	-4 308 132
RÖRELSERESULTAT		1 193 012	-391 020
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		12 864	27 023
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-772 072	-882 158
Summa finansiella poster		-759 208	-855 135
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		433 804	-1 246 155
ÅRETS RESULTAT		433 804	-1 246 155

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	96 167 944	96 968 260
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		96 167 944	96 968 260
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		96 167 944	96 968 260
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		64 342	25 095
Övriga fordringar	14	58	13 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	167 107	177 304
Summa kortfristiga fordringar		231 507	216 134
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 829 551	926 510
Summa kassa och bank		1 829 551	926 510
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 061 058	1 142 644
SUMMA TILLGÅNGAR		98 229 002	98 110 904

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 526 000	69 526 000
Fond för yttre underhåll		7 369 256	6 612 756
Summa bundet eget kapital		76 895 256	76 138 756
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 406 011	-412 855
Årets resultat		433 804	-1 246 155
Summa fritt eget kapital		-1 972 206	-1 659 011
SUMMA EGET KAPITAL		74 923 050	74 479 745
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	21 800 000	16 150 000
Summa långfristiga skulder		21 800 000	16 150 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	800 000	6 800 000
Leverantörsskulder		142 452	137 609
Skatteskulder		10 504	7 473
Övriga kortfristiga skulder		34 487	33 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	518 510	502 538
Summa kortfristiga skulder		1 505 953	7 481 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 229 002	98 110 904

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 193 012	-391 020
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	800 316	800 316
	1 993 328	409 296
Erhållen ränta	3 027	27 023
Erlagd ränta	-776 138	-873 471
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 220 217	-437 152
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 536	-45 497
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	28 860	15 521
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 243 541	-467 129
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	9 500	0
Amortering av lån	-350 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-340 500	-150 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	903 041	-617 129
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	926 510	1 543 638
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 829 551	926 510

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 882 204	3 697 380
Hysesintäkter, lokaler	37 536	36 956
El	183 167	141 539
Övriga intäkter	24 290	41 224
Summa	4 127 197	3 917 099

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	8	13
Övriga intäkter	38 731	0
Summa	38 739	13

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	101 026	106 033
Städning	92 557	83 712
Besiktning och service	99 220	122 956
Trädgårdsarbete	2 973	5 352
Snöskottning	5 528	5 312
Summa	301 304	323 365

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	22 362	43 668
Dörrar och lås/porttele	2 731	0
VA	8 530	0
Rep Ventilation	41 864	0
Hissar	4 988	0
Summa	80 475	43 668

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	0	1 504 875
Summa	0	1 504 875

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	303 819	252 423
Uppvärmning	623 553	593 471
Vatten	213 389	192 048
Sophämtning	77 152	72 474
Summa	1 217 913	1 110 416

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	94 422	89 300
Arrendeavgifter	5 490	5 190
Kabel-TV	107 612	106 368
Fastighetsskatt	78 446	73 890
Summa	285 970	274 748

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	5 505	7 148
Övriga förvaltningskostnader	84 314	57 873
Juridiska kostnader	5 750	0
Revisionsarvoden	26 273	24 250
Ekonomisk förvaltning	78 101	75 543
Summa	199 944	164 814

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Sociala avgifter	12 002	10 930
Summa	87 002	85 930

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	772 072	882 158
Summa	772 072	882 158

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	109 930 620	109 930 620
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	109 930 620	109 930 620
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 962 360	-12 162 044
Årets avskrivning	-800 316	-800 316
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 762 676	-12 962 360
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	96 167 944	96 968 260
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 600 000</i>	<i>13 600 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	96 259 000	97 217 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	39 000 000
Summa	130 259 000	136 217 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 698	11 698
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 698	11 698
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 698	-11 698
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 698	-11 698
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	58	57
Övriga fordringar	0	13 678
Summa	58	13 735

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 885	37 059
Städning	7 605	7 249
Försäkringspremier	91 006	86 272
Kabel-TV	26 793	26 432
Förvaltning	20 981	20 292
Upplupna inkomsträntor	9 837	0
Summa	167 107	177 304

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2027-08-28	4,07 %	7 700 000	8 050 000
SEB	2029-12-28	3,09 %	8 400 000	8 400 000
SEB	2030-04-28	3,07 %	6 500 000	6 500 000
Summa			22 600 000	22 950 000
Varav kortfristig del			800 000	6 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 600 000 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	35 375	35 551
Uppvärmning	81 659	80 156
Bredband	236	236
Utgiftsräntor	17 353	21 419
Förutbetalda avgifter/hyror	364 012	345 301
Beräknat revisionsarvode	19 875	19 875
Summa	518 510	502 538

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	40 700 000	40 700 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-19.

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

Uppsala kommun

Erik Ojala
Styrelseledamot

Fredrik Wettervik
Styrelseledamot

Ragnar Strömberg
Ordförande

Tina Perborn
Styrelseledamot sekreterare

Zejbrant Lindquist
Styrelseledamot vice ordförande

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

Feiff Revision AB
Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.03.2026 07:29

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 27.02.2026 10:57

DOCUMENT ID:

SyQIs5kkKWI

ENVELOPE ID:

rJlei9J1Ybe-SyQIs5kkKWI

DOCUMENT NAME:

Brf Ulleråker Park I, 769605-7905 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

8202ba0d4681dec2b1930b5a5b4b1f7b4b91fd8514c2eb
2498913847dafbb36a09726e0829f4be03628a2ad8e6c3
30bba533617fc0cc44114faffc574844dc3b

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TINA PERBORN tina.perborn@gmail.com	 Signed Authenticated	27.02.2026 11:35 27.02.2026 11:33	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.246.95
2. FREDRIK WETTERVIK fredrik.wettervik@vattenfall.com	 Signed Authenticated	27.02.2026 13:02 27.02.2026 13:00	eID Low	Swedish BankID IP: 151.156.254.82
3. Ragnar Strömberg ragnar.strmberg@gmail.com	 Signed Authenticated	28.02.2026 16:31 28.02.2026 16:21	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.86.53
4. Knuts Erik Markus Ojala erik.ojala@gmail.com	 Signed Authenticated	01.03.2026 10:12 01.03.2026 10:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.87.9
5. ZEJBRANT LINDQUIST zejbrant.lindquist@gmail.com	 Signed Authenticated	01.03.2026 17:40 27.02.2026 12:04	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.107.153
6. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	 Signed Authenticated	02.03.2026 07:29 02.03.2026 07:28	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.237.18

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ulleråker Park I, org.nr 769605-7905

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ulleråker Park I för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.03.2026 07:31

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 27.02.2026 10:57

DOCUMENT ID:

r1Bgi9k1YZI

ENVELOPE ID:

H1lsqkJK-g-r1Bgi9k1YZI

DOCUMENT NAME:

Brf Ulleråker park 1 revisionsberättelse 2025-12-31.pdf
3 pages

SHA-512:

4bbb544e59cf100d92930668b4b66c856f7451ad846f03
e6ffafce75c9b4e63caa088ae3d27d9caed8ce0f32eff2be
097cc1f194052cf864983ad31c63adb262

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF	Signed	02.03.2026 07:31	eID	Swedish BankID
niklas.feiff@feiff.se	Authenticated	02.03.2026 07:30	Low	IP: 217.13.237.18

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed