

# Årsredovisning 2019



**Brf Ulrika Eleonora**

Org nr 769628-4566

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | 90 220

5

## Ordlista

### **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

### **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

### **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

### **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

### **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

### **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

### **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

### **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

### **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

### **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

### **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

### **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

### **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

### **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

### **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

### **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

### **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

### **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

### **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

### **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

4

Styrelsen för Brf Ulrika Eleonora, med säte i Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Ulrika Eleonora i Uppsala kommun bildades den 1 juli 2014 och registrerades hos Bolagsverket den 1 augusti 2014.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 september 2019.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Kungsängen 26:4 i Uppsala kommun.

Föreningen byggnader består av två flerfamiljshus med 68 bostadsrätter. Inflyttning i fastigheten har skett från maj till oktober 2016.

Den totala boarean (BOA) är 5 655 kvm.

Föreningen har 52 garageplatser 50 st för bilar samt 2 st för motorcyklar.

#### Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök
14 st	2 rum och kök
30 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 22 september 2016. Garantitiden är fem år men är jämkad enligt överenskommelse och löper fram till den 15 augusti 2021. Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

#### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2020.

Föreningen har avtal med UBC Teknisk förvaltning i Uppsala AB gällande teknisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2020.

#### Gemensamhetsanläggningar

Parkeringsgarage, VA- och fjärrvärmeundercentral, innergård och gångvägar ingick från början i gemensamhetsanläggningen Kungsängen GA:22, som förvaltas av Kungsträdgårdarna södras samfällighetsförening med BRF Karl XI, Ulrika Eleonora och Magnus Ladulås som delägare och medlemmar. Den 11 oktober bröts garageanläggningen ut ur GA:22 och en ny anläggning Kungsängen GA:26 bildades, som även BRF Gustav Vasa har del i. Skälet till detta är att i Bonavas nybyggnation på andra sidan Skyttelgatan, med BRF Gustav Vasa och Drottning Kristina, finns inte tillräckligt med parkeringsplatser för att uppfylla kommunens parkeringsnorm. Det finns fler P-platser i Kungsträdgårdarna södras garage än vad parkeringsnormen kräver och BRF Gustav Vasa kan disponera några av dessa. Andelstal för BRF Ulrika Eleonora är 37/100 för GA:22 och 33,6/100 för GA 26. Kostnaden bedöms enligt budget för 2020 till ca 720 000 kr/år.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ylva Berggren
	Lars-Börje Croon
	Annette Ljung
	Malin Lund
	Jennie Wretman

Suppleanter	Pernilla Björklund
	Torbjörn Engkvist
	Göran Nystedt

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft tio (elva) protokollförda sammanträden.

#### Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen;

Lena Wänkkö	Sammankallande
Miriam Larsson	

#### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

#### Arvodet

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 1,5 prisbasbelopp (69 750 kr) exkl sociala avgifter att fritt fördela inom styrelsen. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

#### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 24 oktober 2014. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 27 oktober 2014.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

### Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Byte av leverantör för sophämtning

I slutet av 2019 aviserade Returpapperscentralen som sköter en del av vår sophämtning om en rejäl prisökning. För att hålla våra gemensamma kostnader nere har vi undersökt marknaden och slutit avtal med Ragnsells som kunde ge oss ett bättre pris för samma tjänst, från och med mars 2020.

- Höjning av avgifter med 2,5%.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	3 318 492	3 206 376
Hyror och övriga intäkter	797 729	778 726
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-2 719 972	-2 731 969
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	1 396 249	1 253 133
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	67 099	-398 408
Årets amorteringar	-400 000	-1 000 000
Förändring likvida medel	1 063 348	-145 275
Likvida medel vid årets början	1 092 575	1 237 850
Likvida medel vid årets slut	2 155 923	1 092 575

## **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 110 (110) medlemmar. Under året har 2 (14) medlemmar tillträtt samt 2 (13) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (8) överlåtelse.

5

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning (tkr)	4 116	3 985	3 597
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-454	-597	-445
Soliditet (%)	75,38	75,35	75,01
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	1 396	1 253	1 405
Fastighetslån/kvm	11 600	11 671	11 847
Årsavgifter/kvm	587	567	671

#### Nettoomsättning

Reorelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

### **Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	153 231 097	51 068 903	217 041	-615 265	-597 117	203 304 659
Disposition av föregående års resultat:			170 000	-767 117	597 117	0
Årets resultat					-454 001	-454 001
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>153 231 097</b>	<b>51 068 903</b>	<b>387 041</b>	<b>-1 382 382</b>	<b>-454 001</b>	<b>202 850 658</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 382 382
årets förlust	-454 001
	<b>-1 836 383</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	173 400
i ny räkning överföres	-2 009 783
	<b>-1 836 383</b>

### **Resultatdisposition**

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande balans- och resultaträkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 116 221	3 985 102
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 116 221</b>	<b>3 985 102</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 689 399	-1 761 901
Övriga externa kostnader	4	-149 561	-171 750
Personalkostnader	5	-93 068	-89 543
Avskrivningar	6	-1 850 250	-1 850 250
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 782 278</b>	<b>-3 873 444</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>333 943</b>	<b>111 658</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-787 944	-708 775
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-787 944</b>	<b>-708 775</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-454 001</b>	<b>-597 117</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-454 001</b>	<b>-597 117</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	266 674 250	268 524 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>266 674 250</b>	<b>268 524 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>266 674 250</b>	<b>268 524 500</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	2 184 296	1 092 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	233 352	212 826
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 417 648</b>	<b>1 305 401</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 417 648</b>	<b>1 305 401</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>269 091 898</b>	<b>269 829 901</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		204 300 000	204 300 000
Fond för yttre underhåll		387 041	217 041
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>204 687 041</b>	<b>204 517 041</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 382 382	-615 265
Årets resultat		-454 001	-597 117
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 836 383</b>	<b>-1 212 382</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>202 850 658</b>	<b>203 304 659</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	65 200 000	65 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>65 200 000</b>	<b>65 700 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	400 000	300 000
Leverantörsskulder		75 577	48 044
Skatteskulder		59 730	59 040
Övriga skulder		0	-29 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	505 933	447 535
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 041 240</b>	<b>825 242</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>269 091 898</b>	<b>269 829 901</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan, med början år 2017.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	3 318 492	3 206 376
Garagehyra	495 532	484 748
Elavgifter	237 622	224 977
Varmvattenavgifter	59 115	63 281
Hysesint, övr objekt ej moms	5 460	5 720
	<b>4 116 221</b>	<b>3 985 102</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	156 000	132 000
Snöröjning/sandning	0	4 238
Hisskostnader	29 840	29 634
Gemensamhetsanläggning	719 252	731 335
Reparationer	55 370	33 544
Fastighetsel	411 589	463 249
Uppvärmning	0	57 296
Avfallshantering	88 393	85 266
Försäkringskostnader	42 710	39 099
TV, bredband och telefoni	186 244	186 240
	<b>1 689 398</b>	<b>1 761 901</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetskatt	30 210	29 520
Hemsida	0	1 331
Föreningsgemensamma kostnader	9 479	12 140
Revisionsarvode	20 750	23 625
Ekonomisk förvaltning	68 624	68 752
Bankkostnader	2 000	2 405
Bygglovsavgifter	0	14 000
Övriga poster	18 498	19 977
	<b>149 561</b>	<b>171 750</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	68 195	70 300
Övriga arvoden	5 000	0
Sociala avgifter	19 873	19 243
	<b>93 068</b>	<b>89 543</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	272 225 000	272 225 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>272 225 000</b>	<b>272 225 000</b>
Ingående avskrivningar	-3 700 500	-1 850 250
Årets avskrivningar	-1 850 250	-1 850 250
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 550 750</b>	<b>-3 700 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>266 674 250</b>	<b>268 524 500</b>
Bokfört värde byggnader	179 474 250	181 324 500
Bokfört värde mark	87 200 000	87 200 000
	<b>266 674 250</b>	<b>268 524 500</b>

#### Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto förvaltare	2 155 923	1 092 575
Skattekonto	28 373	0
	<b>2 184 296</b>	<b>1 092 575</b>

5

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Avfallshantering	4 868	9 036
Försäkringskostnader	14 682	13 347
Förvaltningskostnader	18 469	17 656
Tv, bredband, telefoni	15 520	15 520
Samfällighetsavgift	179 813	157 267
	<b>233 352</b>	<b>212 826</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,28	2021-12-22	26 500 000	26 500 000
Swedbank	1,182	2022-11-25	19 300 000	19 500 000
Swedbank	1,1	2020-12-22	19 800 000	20 000 000
			<b>65 600 000</b>	<b>66 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			400 000	300 000


### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	6 544	8 209
Styrelsearvoden	46 500	45 500
Sociala avgifter	14 610	14 297
Revision	25 000	25 000
Fastighetsel	41 143	53 142
Fastighetsskötsel	12 000	0
Serviceavtal hiss	4 680	0
Förutbetalda avgifter och hyror	355 455	301 387
	<b>505 932</b>	<b>447 535</b>

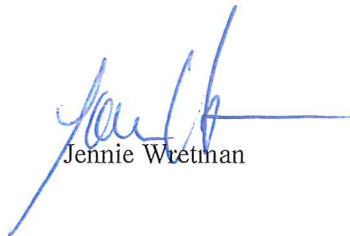
**Not 11 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	68 000 000	68 000 000
	68 000 000	68 000 000

Uppsala 2020-04-03



Ylva Berggren



Jennie Wretman



Malin Lund



Annette Ljung



Lars-Börje Croon

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-03

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor



## *Revisionsberättelse*

---

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ulrika Eleonora, org.nr 769628-4566

### **Rapport om årsredovisningen**

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ulrika Eleonora för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **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 Eleonora för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Stockholm den 3 april 2020  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor