



# ÅRSREDOVISNING

2022

**Bostadsrättsföreningen Ulvsättra**

Organisationsnummer 713200-0964



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ulvsättra med säte i Järfälla org.nr. 713200-0964 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-25.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Lädersättra 3:1X	1961-08-04	1963

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
20	lokaler (hyresrätt, inkl. förråd)	253
11	garageplatser	208
69	p-platser	0
114	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7273
1	lägenheter (hyresrätt)	73
<b>Totalt 215 objekt</b>		<b>7807</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 49 st 2 rok, 60 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Peter Aldenbro	Ordförande	2018-06-05
Elisabeth Svensson	Vice ordförande	2016-10-09
Lars Nordin	Ledamot	2019-07-01
Maria Sundqvist	Sekreterare	2016-05-05
Teresé Björnholm	Ledamot	2017-05-03
Annica Gustafsson	Suppleant	2021-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Aldenbro, Lars Nordin, Elisabeth Svensson och suppleant Annica Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten, ett konstituerande styrelsemöte samt föreningsstämma.

Firmatecknare har varit: Elisabeth Svensson, Lars Nordin, Maria Sundqvist, Peter Aldenbro, Teresé Björnholm.

Revisorer har varit: Erik Davidsson, på BoRevision i Sverige Aktiebolag, vald av föreningsstämma.

Valberedning har varit: Berit Nilsson, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2022. På stämman deltog 15 medlemmar, inga fullmakter (en ofullständigt ifylld). 2 medlemmar kom till stämman efter att röstlängden räknats och fastställts.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i maj 2022.

Inga väsentliga händelser under år 2022.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2018	Stambyte i föreningen, och 3 fas till kök.
2021	Byte av samtliga tak och ventilationsaggregat på vind

## Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Inget planeras utanför underhållsplanen. Detta på grund av rådande lågkonjunktur.

Styrelsen gör allt för att hålla nere kostnaderna.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 132 och under året har det tillkommit 17 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 133.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	171	257	291	217	124
Skuldsättning, kr/kvm	7 106	7 501	7 501	6 705	5 812
Räntekänslighet, %	10	10	10	10	9
Energikostnad, kr/kvm	226	145	129	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	550	464	426	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	781	758	758	714	673
Totala intäkter, kr/kvm	821	808	806	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 492	6 367	6 224	5 792	5 113
Resultat efter finansiella poster, tkr	-253	421	1 056	458	-438
Soliditet, %	18	18	17	18	16

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	703 387	0	0	703 387
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 007 285	0	0	2 007 285
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 977 654	0	-253 975	3 723 679
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>6 688 326</b>	<b>0</b>	<b>-253 975</b>	<b>6 434 351</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	5 489 719	420 918	253 957	6 164 612
Årets resultat, kr	420 918	-420 918	-252 633	-252 633
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 910 637</b>	<b>0</b>	<b>1 324</b>	<b>5 911 979</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>12 598 963</b>	<b>0</b>	<b>-252 651</b>	<b>12 346 330</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 7 300 kr samt ianspråktagande skett med 261 275 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 164 612
Årets resultat, kr	-252 633
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>5 911 979</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>5 911 979</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

**Bostadsrättsföreningen Ulvsättra**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 492 093	6 367 313
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-4 179 888	-3 510 838
Övriga externa kostnader	Not 3	-86 016	-70 420
Planerat underhåll		0	-261 275
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-176 426	-172 522
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 552 524	-1 188 331
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	-81 538
Summa rörelsekostnader		-5 994 854	-5 284 924
<b>Rörelseresultat</b>		<b>497 239</b>	<b>1 082 389</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	7 928	5 192
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-757 800	-666 664
Summa finansiella poster		-749 872	-661 471
<b>Årets resultat</b>		<b>-252 633</b>	<b>420 918</b>

**Bostadsrättsföreningen Ulvsättra****Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	63 336 915	64 889 439
	<u>63 336 915</u>	<u>64 889 439</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	1 400	1 400
	<u>1 400</u>	<u>1 400</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>63 338 315</u>	<u>64 890 839</u>
-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

10 674	8 371
--------	-------

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 155 658	5 543 287
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 10	4	3 678
--------	---	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	159 905	43 328
	<u>3 326 240</u>	<u>5 598 663</u>

Kortfristiga placeringar

Not 12	1 000 000	0
--------	-----------	---

Kassa och bank

Not 13	182 410	178 756
--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>4 508 650</u>	<u>5 777 420</u>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<u><b>67 846 965</b></u>	<u><b>70 668 259</b></u>
--------------------------	--------------------------

**Bostadsrättsföreningen Ulvsättra**

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	703 387	703 387
Upplåtelseavgifter	2 007 285	2 007 285
Yttre underhållsfond	3 723 679	3 977 654
	<u>6 434 351</u>	<u>6 688 326</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 164 612	5 489 719
Årets resultat	-252 633	420 918
	<u>5 911 978</u>	<u>5 910 637</u>
Summa eget kapital	<u>12 346 329</u>	<u>12 598 963</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>35 000 000</u>	<u>45 000 000</u>
	35 000 000	45 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 19 000 000	12 000 000
Leverantörsskulder	194 683	218 473
Skatteskulder	34 498	10 794
Fond för inre underhåll	62	62
Övriga skulder	Not 16 23 364	3 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 248 029</u>	<u>836 267</u>
	20 500 636	13 069 296
Summa skulder	55 500 636	58 069 296
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>67 846 965</u></b>	<b><u>70 668 259</u></b>



**2022** | **ÅRSREDOVISNING****Bostadsrättsföreningen Ulvsättra**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-252 633	420 918
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 552 524	1 188 331
Utrangering	0	81 538
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 299 891</u>	<u>1 690 787</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-115 206	36 865
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	431 340	-805 243
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 616 025</u>	<u>922 409</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-333 316
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-333 316</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-3 000 000</u>	<u>0</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 383 975</b>	<b>589 093</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 722 043</b>	<b>5 132 950</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 338 068</b>	<b>5 722 043</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

## Bostadsrättsföreningen Ulvsättra

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

## 2022 | ÅRSREDOVISNING

## Bostadsrättsföreningen Ulvsättra

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	5 678 659	5 567 052
	Individuell mätning el	263 490	229 177
	Hyror	297 767	298 374
	Bredband	227 700	227 700
	Övriga intäkter	24 477	45 010
	Bruttoomsättning	<u>6 492 093</u>	<u>6 367 313</u>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	826 275	727 844
	Reparationer	335 938	456 505
	El	1 228 691	555 710
	Uppvärmning	592 165	625 152
	Vatten	157 769	150 747
	Sophämtning	165 104	148 912
	Fastighetsförsäkring	44 381	55 115
	Kabel-TV och bredband	309 615	307 628
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	194 735	169 722
	Förvaltningsarvoden	300 905	276 663
	Övriga driftkostnader	24 310	36 842
		<u>4 179 888</u>	<u>3 510 838</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	36 951	696
	Administrationskostnader	13 310	41 023
	Extern revision	22 225	20 750
	Konsultkostnader	5 500	0
	Medlemsavgifter	8 030	7 950
		<u>86 016</u>	<u>70 420</u>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Arvode styrelse	133 000	129 500
	Löner och övriga ersättningar	0	3 970
	Sociala avgifter	43 426	39 052
		<u>176 426</u>	<u>172 522</u>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga rörelsekostnader</b>		
	Utrangering	0	81 538
		<u>0</u>	<u>81 538</u>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 090	4 597
	Ränteintäkter skattekonto	4	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	4 733	0
	Övriga ränteintäkter	101	596
		<u>7 928</u>	<u>5 192</u>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	757 800	666 000
	Övriga räntekostnader	0	664
		<u>757 800</u>	<u>666 664</u>

## 2022 | ÅRSREDOVISNING

## Bostadsrättsföreningen Ulvsättra

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	78 901 858	61 899 264
Anskaffningsvärde mark	1 563 800	1 563 800
Årets försäljning/utrangeringar	0	-325 108
Årets investeringar	0	17 327 702
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>80 465 658</b>	<b>80 465 658</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-15 576 218	-14 631 457
Årets avskrivningar	-1 552 524	-1 188 331
Årets försäljning/utrangeringar	0	243 569
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 128 743</b>	<b>-15 576 219</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>63 336 915</b>	<b>64 889 439</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	80 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 410 000	620 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	35 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	595 000	595 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>117 005 000</b>	<b>87 215 000</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 400	1 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	4	3 678
	<b>4</b>	<b>3 678</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	155 172	43 328
Upplupna intäkter	4 733	0
	<b>159 905</b>	<b>43 328</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	1 000 000	0
	<b>1 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Kassa och bank</b>		
SBAB	175 174	171 520
Handelsbanken	7 237	7 236
	<b>182 410</b>	<b>178 756</b>

**Bostadsrättsföreningen Ulvsättra**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	282702	1,62%	2023-03-01	10 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	383150	1,35%	2024-09-01	9 000 000	0
Stadshypotek AB	399261	1,00%	2024-12-01	10 000 000	0
Stadshypotek AB	433509	0,94%	2023-06-01	9 000 000	0
Stadshypotek AB	446914	0,77%	2025-09-01	7 000 000	0
Stadshypotek AB	563753	3,64%	2026-06-30	9 000 000	0
				54 000 000	1 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 49 000 000

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 35 000 000**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 60 031 000 60 031 000

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	19 000 000	12 000 000
	<b>19 000 000</b>	<b>12 000 000</b>

**Not 16 Övriga skulder**

Depositioner	3 700	3 700
Momsskuld	164	0
Källskatt	19 500	0
	<b>23 364</b>	<b>3 700</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	77 550	46 950
Förutbetalda hyror och avgifter	570 007	507 657
Övriga upplupna kostnader	600 472	281 660
	<b>1 248 029</b>	<b>836 267</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Bostadsrättsföreningen Ulvsättra**

<b>Noter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

<b>Not 18</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	
---------------	--	--

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

Elisabeth Svensson

Lars Nordin

Maria Sundqvist

Peter Aldenbro

Teresé Björnholm

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift.

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ulvsättra, org.nr. 713200-0964

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ulvsättra för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 revisionsmed 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ulvsättra för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 betryggande sätt.

### 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Ulvsättra signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PETER ALDENBRO**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 15:14:22



**TERESÉ BJÖRNHOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 15:48:25



**ELISABETH SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 10:57:03



**LARS NORDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 14:12:41



**MARIA SUNDQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 12:29:05



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 15:35:41



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Ulvsättra signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KURT ERIK DAVIDSSON**

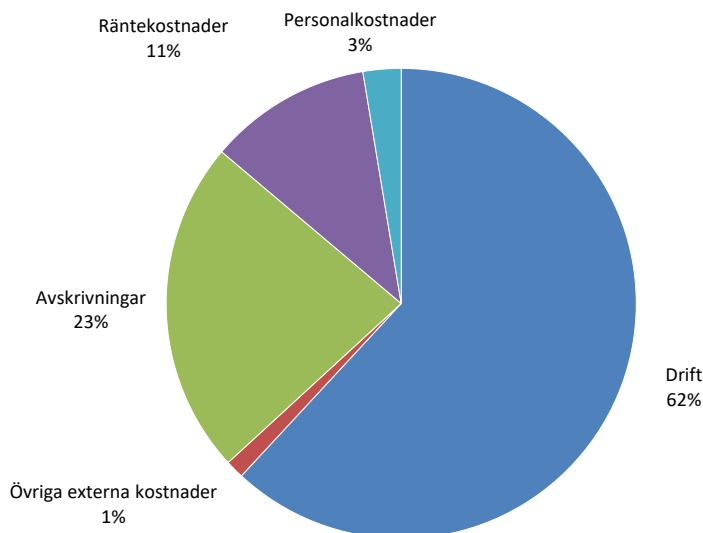
**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 15:36:49

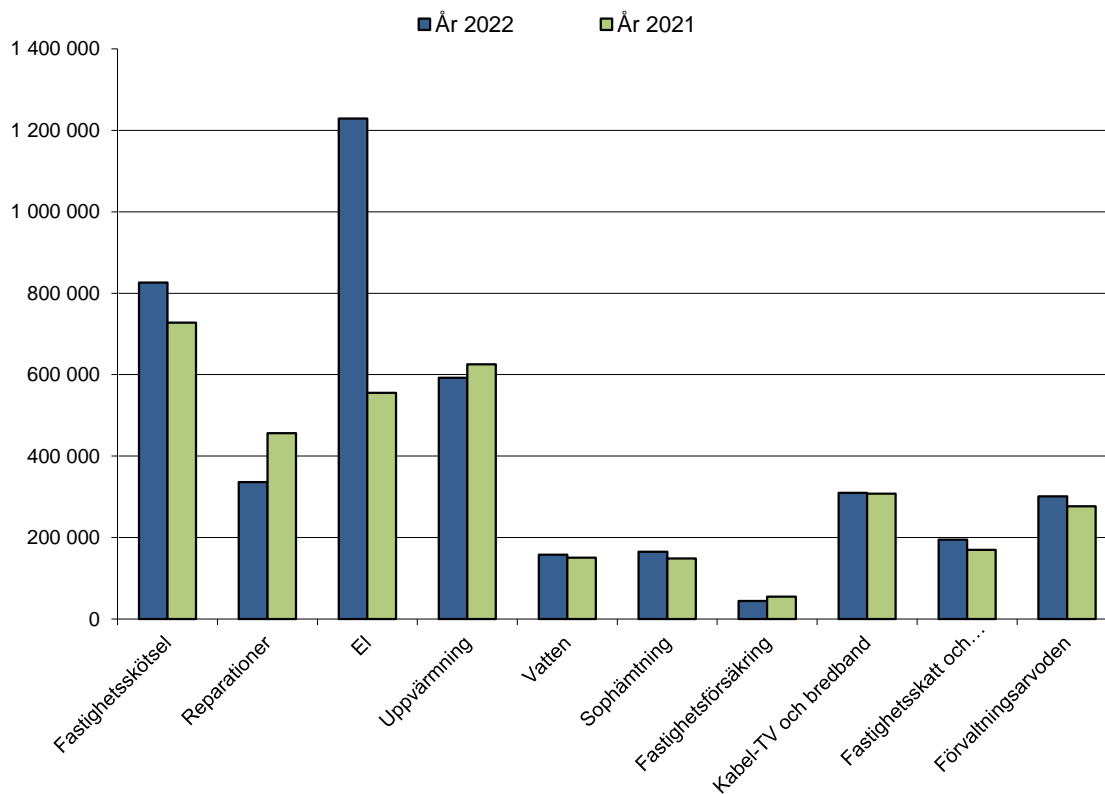


## Bostadsrättsföreningen Ulvsättra

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.