

# Brf Urbilden

Årsredovisning 2022



**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Urbilden**  
746000-2145  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Urbilden, 746000-2145, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-12-31 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-01 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Camilla Johansson	Ordförande	2023
Sofia Carpanetti	Ledamot	2024
Kristina Takacs	Ledamot	2023

##### Styrelsesuppleanter

Gustav Bohman	Suppleant	2023
---------------	-----------	------

##### Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

##### Valberedning

Fredrik Kjellgren  
Jesper Berséus

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Sofia Carpanetti, Kristina Takacs och Camilla Johansson, två i förening.

### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Malmö Urbilden 7 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 117 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1937. Fastighetens adresser är Sofielundsvägen 48 A-H, Ystadsgatan 47 A-G och Lantmannagatan 15-17.

Föreningen upplåter 117 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
13	95	6	3

Total tomtarea:	3 854 kvm
Total bostadsarea:	5 406 kvm
Total lokalarea:	157 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2016-06-10.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### **Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Örestads Bevakning

Tele 2

Klart Rent i Malmö

Fortum

E.ON

Firesafe Protection i Sverige

Sanerings Companiet

Anticimex

Jour

Kabel-TV

Städning

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Serviceavtal klottersanering

Serviceavtal skadedjur

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 90 731 kr och planerat underhåll för 2 321 284 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-05-12 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 307 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 235 kr per kvm.

### Tidigare utfört underhåll

	År
Ny tvättmaskin	2022
Trapphusrenovering	2022
Byte LED-lampor trapphus, rörelsestyrd	2022
Byte LED-lampor belysning vid portingång	2022
Byte LED-lampor belysning ner till cykelkällare	2022
Byte LED-lampor belysning miljörummet utanpå	2022
Byte ståddörrar, samtliga till källare och vind	2022
Brandsäkerhet, utrymning skyltning källare/vind	2022
Renovering källarhalsar, från innergård	2021
Passage- och porttelefonsystem	2020/2021
Portdörrar, renovering plåt och mässing	2020
Inoljning miljörum	2019
Ny huvudgrind samt passagegrind, innergården	2019
Nya trästaket samt trägrindar, innergården	2019
Statuskontroller i samtliga lägenheter	2018
Nya takluckor inkl. taksäkerhet	2017
Skorstenar, renovering	2017
Balkongrenovering inkl. nya räcken	2017
Fasadrenovering	2017
Förstärkning & puts källarmedgångar, inifrån gård	2016
Dagvattenbrunnar, gården	2016
Dränering	2016
Ventilation i lägenheter besiktigat (OVK)	2016
Ventilationssystemet rensat & besiktigat	2013
Relining av avloppsstammar	2011
Föreningens tvättstugor	2009
Samtliga balkongplattors undersida renoverade	2009
Skorstenar renoverades	2009
Omläggning tak	2009
Installation av säkerhetsdörrar	2008
Byte av vattenstammar	2000
Byte av elstigarledningar	1999/2000
Renovering av trapphus/port	1995/1996
Takrenovering	1994
3-glas fönster insatta	1994

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Allmänt**

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### **Styrelsens ord**

#### **Händelser under året**

I början på året fanns det inte några större renoveringar inplanerade förutom det sedvanliga underhållet. Däremot påbörjades den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) som ska utföras vart sjätte år i föreningens samtliga lägenheter och lokaler.

Redan i slutet på 2021 påbörjades planeringen kring trapphusrenoveringen och fortsatte sedan in i början på 2022 och själva renoveringen startade sedan upp under hösten 2022. I trapphusrenoveringen ingick förutom målning av väggar, tak, räcken och handledare även byte av ståldörrar (vind- och källardörrar) samt byte till mer energisnål rörelsestyrd LED-belysning i trapphusen. Även lamporna ovanför portarna på fasaden ersattes med nya LED-lampor och då passade vi även på att byta ut belysningen ovanför ingången till cykelkällaren samt belysningen utanpå miljörummet.

Förutom trapphusrenoveringen ökade även föreningen den lagstadgade brandsäkerheten i fastigheterna genom att sätta upp upplysta utrymningskyltar i källare och på vind. Brandsäkerheten ökade även ytterligare genom att vi vid trapphusrenoveringen som sagt ersatta samtliga källar- och vindsdörrar i trapphusen med nya ståldörrar. Dessa fick även nya dörrstängare. Sedan tidigare var våra dörrar, precis som de nya dörrarna, brandklassade men i och med deras ålder stängdes de ej igen som de skulle.

#### **Planer för 2023 och framåt**

Trapphusrenoveringen avslutas under tidig vår 2023 och därefter har föreningen inte lagt några planer för större renoveringar under 2023 förutom det sedvanliga underhållet. Det kan nämnas att vår OVK blev godkänd i början på 2023.

*Styrelsen*

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 21 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 14 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 7 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 156 medlemmar.

30 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

32 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 154 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2023 med 12 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	4 684	4 456	4 421	4 337
Resultat efter finansiella poster*	-2 137	-488	40	-688
Förändring av underhållsfond	-1 014	529	777	419
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-323	-217	63	-265
Sparande kr / kvm	177	191	189	126
Soliditet (%)	-237	-168	-151	-146
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	801	778	770	755
Årsavgift för bostadsrättslokal, kr / kvm	988	959	950	931
Driftskostnad, kr / kvm	508	455	424	438
Energikostnad, kr / kvm	252	251	231	223
Ränta, kr / kvm	65	50	56	56
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	235	230	177	174
Lån, kr / kvm	3 937	4 014	4 086	4 159
Räntekänslighet (%)	5	5	5	6
Snittränta (%)	1,66	1,25	1,36	1,35

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

\* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>241 242</b>	<b>2 321 206</b>	<b>-16 702 349</b>	<b>-487 962</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-487 962	487 962
Avsättning till underhållsfond		1 307 000	-1 307 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 321 284	2 321 284	
Årets resultat				-2 137 269
<b>Vid årets slut</b>	<b>241 242</b>	<b>1 306 922</b>	<b>-16 176 027</b>	<b>-2 137 269</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-17 190 310
Årets resultat före fondförändring	-2 137 269
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 307 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 321 283
Summa över/underskott	-18 313 296

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-18 313 296</b>
-----------------------------------	--------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	4 486 907	4 356 277
Övriga rörelseintäkter	3	196 640	99 357
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 683 547</b>	<b>4 455 634</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-5 236 383	-3 393 850
Övriga externa kostnader	7	-305 097	-354 723
Personalkostnader	8	-118 278	-118 278
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-800 150	-800 151
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 459 908</b>	<b>-4 667 002</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 776 361</b>	<b>-211 368</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 037	1 348
Räntekostnader och liknande resultatposter		-362 945	-277 942
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-360 908</b>	<b>-276 594</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 137 269</b>	<b>-487 962</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 137 269</b>	<b>-487 962</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,17	5 242 034	6 027 734
Inventarier, maskiner och installationer	11	92 721	107 171
Summa materiella anläggningstillgångar		5 334 755	6 134 905
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 334 755</b>	<b>6 134 905</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		4 807	4 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	116 959	106 744
Summa kortfristiga fordringar		121 766	111 547
<b>Kassa och bank</b>	13	<b>1 621 849</b>	<b>2 443 205</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 743 615</b>	<b>2 554 752</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 078 370</b>	<b>8 689 657</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		241 242	241 242
Underhållsfond		1 306 922	2 321 206
Summa bundet eget kapital		1 548 164	2 562 448
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 176 027	-16 702 349
Årets resultat		-2 137 269	-487 962
Summa fritt eget kapital		-18 313 296	-17 190 311
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-16 765 132</b>	<b>-14 627 863</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	21 496 054	9 271 000
Summa långfristiga skulder		21 496 054	9 271 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	407 124	13 050 192
Leverantörsskulder		1 169 483	232 127
Skatteskulder		9 739	15 065
Övriga skulder		13 248	13 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	747 854	735 888
Summa kortfristiga skulder		2 347 448	14 046 520
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 078 370</b>	<b>8 689 657</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 776 361	-211 368
Avskrivningar	800 150	800 151
	<b>-976 211</b>	<b>588 783</b>
Erhållen ränta	2 037	1 348
Erlagd ränta	-362 945	-277 942
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-1 337 119</b>	<b>312 189</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-10 219	-1 015
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	943 996	202 193
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-403 342</b>	<b>513 367</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	12 681 460	2 880 000
Amortering av låneskulder	-13 099 474	-3 276 234
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-418 014</b>	<b>-396 234</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-821 356</b>	<b>117 133</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 443 205</b>	<b>2 326 072</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 621 849</b>	<b>2 443 205</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

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

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	10-50 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	4 331 807	4 205 701
Årsavgifter lokaler	155 100	150 576
<b>Summa</b>	<b>4 486 907</b>	<b>4 356 277</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelseavgifter	22 862	29 096
Andrahandsuthyrningsavgifter	43 212	38 420
Övriga intäkter	92 729	31 841
Försäkringsersättningar	37 837	-
<b>Summa</b>	<b>196 640</b>	<b>99 357</b>

## Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	21 993	7 647
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 390	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 433	7 868
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 786	-
VA & sanitet, installationer	18 131	30 717
Värme, installationer	5 061	27 298
Ventilation, installationer	-	12 800
El, installationer	1 869	6 933
Huskropp	9 925	13 947
Markytor	3 451	-
Vattenskador	18 692	-
Klottersanering	-	2 022
Övrigt	-	1 593
<b>Summa</b>	<b>90 731</b>	<b>110 825</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	39 865	36 654
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 281 419	208 895
Ventilation, installationer	-	96 288
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	362 260
Markytor	-	47 500
<b>Summa</b>	<b>2 321 284</b>	<b>751 597</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	188 433	180 733
Teknisk förvaltning	496 554	468 700
Besiktningkostnader	115 912	46 452
Bevakningskostnader	32 419	24 938
Snöröjning	24 201	41 389
Serviceavtal	45 950	44 404
Förbrukningsmaterial	39 167	50 440
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	6 335
El	213 418	150 716
Uppvärmning	895 571	958 357
Vatten och avlopp	292 817	288 312
Avfallshantering	155 084	140 373
Försäkringar	51 839	49 785
Systematiskt brandskyddsarbete	210 428	12 932
Kabel-TV	62 575	60 819
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	-	6 744
<b>Summa</b>	<b>2 824 368</b>	<b>2 531 428</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 839	-
Kontorsmateriel och trycksaker	965	938
Tele och post	26 627	23 074
Förvaltningskostnader	173 778	174 507
Revision	18 350	14 625
Jurist- och advokatkostnader	51 563	83 195
Bankkostnader	1 245	4 576
IT-tjänster	4 570	5 075
Övriga externa tjänster	18 644	44 875
Serviceavgifter till branschorganisationer	2 000	2 000
Övriga externa kostnader	4 517	1 857
<b>Summa</b>	<b>305 097</b>	<b>354 723</b>

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	90 000	90 000
<b>Summa</b>	<b>90 000</b>	<b>90 000</b>
Sociala avgifter	28 278	28 278
<b>Summa</b>	<b>118 278</b>	<b>118 278</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	785 700	785 701
Inventarier, maskiner och installationer	14 450	14 450
<b>Summa</b>	<b>800 150</b>	<b>800 151</b>



## Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	23 557 415	23 557 415
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>23 557 415</b>	<b>23 557 415</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-17 529 681	-16 743 980
	-17 529 681	-16 743 980
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-785 700	-785 701
	-785 700	-785 701
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-18 315 381</b>	<b>-17 529 681</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>5 242 034</b>	<b>6 027 734</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	5 242 034	6 027 734
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	68 000 000	64 000 000
Lokaler	1 071 000	1 003 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>69 071 000</b>	<b>65 003 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	43 752 000	37 682 000

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	144 500	144 500
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>144 500</b>	<b>144 500</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-37 329	-22 879
	-37 329	-22 879
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-14 450	-14 450
	-14 450	-14 450
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-51 779</b>	<b>-37 329</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>92 721</b>	<b>107 171</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	116 959	106 743
<b>Summa</b>	<b>116 959</b>	<b>106 743</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 621 849	2 443 205
<b>Summa</b>	<b>1 621 849</b>	<b>2 443 205</b>

## Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	407 124	13 050 192
Förfaller 2-5 år från balansdagen	14 017 076	9 271 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	7 478 978	-
<b>Summa</b>	<b>21 903 178</b>	<b>22 321 192</b>

## Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	21 903 178	22 321 192
<b>Summa</b>	<b>21 903 178</b>	<b>22 321 192</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	Lån löst	Lån löst	7 980 362	-	7 980 362	-
Stadshypotek	Lån löst	Lån löst	2 872 500	-	2 872 500	-
Stadshypotek	Lån löst	Lån löst	1 947 330	-	1 947 330	-
Stadshypotek	2,91 %	2030-04-30	-	7 938 580	41 782	7 896 798
Stadshypotek	3,79 %	2027-09-01	-	2 850 000	7 500	2 842 500
Stadshypotek	4,06 %	2025-12-30	-	1 947 330	54 450	1 892 880
SEB	1,18 %	2024-03-28	9 521 000	-	250 000	9 271 000
<b>Summa</b>			<b>22 321 192</b>	<b>12 735 910</b>	<b>13 153 924</b>	<b>21 903 178</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	115 650	115 650
Upplupna räntekostnader	38 907	23 187
Förutbetalda intäkter	394 368	331 899
Upplupna revisionsarvoden	17 600	16 000
Upplupna driftskostnader	181 329	249 152
<b>Summa</b>	<b>747 854</b>	<b>735 888</b>

## Not 17 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	24 270 000	24 270 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>24 270 000</b>	<b>24 270 000</b>

## Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Camilla Johansson  
Styrelseordförande

Sofia Carpanetti

Kristina Takacs

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

## Registrerade händelser

Mar 07 2023 10:43AM	Jonas Tengvall skickade dokumentet till deltagarna
Mar 07 2023 06:20PM	Camilla Johansson granskade dokumentet:
Mar 07 2023 06:20PM	 CAMILLA JOHANSSON signerade dokumentet
Mar 07 2023 10:48AM	Sofia Carpanetti granskade dokumentet:
Mar 07 2023 10:50AM	 SOFIA CARPANETTI signerade dokumentet
Mar 07 2023 11:03AM	Kristina Takacs granskade dokumentet:
Mar 07 2023 11:05AM	 Eva Kristina Takacs signerade dokumentet
Mar 08 2023 08:50AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 08 2023 08:54AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 08 2023 08:54AM	Dokumentet har signerats



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Urbilden, org.nr 746000-2145

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Urbilden för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Urbilden för år 2022 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 trygghande 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

**Revisionsberättelse**


Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Mar 08 2023 08:56AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 640706131E94B  
MAR 08 2023 08:56AM

**Registrerade händelser**

Mar 07 2023 10:39AM	Jonas Tengvall skickade dokumentet till deltagarna
Mar 07 2023 11:09AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet: 
Mar 08 2023 08:56AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 08 2023 08:56AM	Dokumentet har signerats

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.





# **BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

