

Brf Urbilden

Årsredovisning 2023

The lower half of the cover features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. A flock of birds is shown in flight against a lighter yellow background above the houses.

BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf Urbilden
746000-2145
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

| | |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1-6 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8-9 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter | 11-16 |
| Underskrifter | 17 |



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Urbilden, 746000-2145, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

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.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

| | | |
|------------------|------------|---|
| Hannah Berg | Ordförande | <u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> 2024 |
| Johanna Saunders | Ledamot | 2024 |
| Jesper Eriksson | Ledamot | 2024 |

Styrelsesuppleanter

| | | |
|--------------------------|-----------|------|
| Miró Allard | Suppleant | 2024 |
| Pauline Olsson Ghoreishi | Suppleant | 2024 |

Ordinarie revisorer

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

Valberedning

Fredrik Kjellgren

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i föreningen.



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
Bengtssons Tvättmaskinservice

Jour
Kabel-TV
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Serviceavtal klotteranering
Serviceavtal skadedjur
Serviceavtal tvättmaskiner



Reparationer och UnderhållÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 726 622 kr och planerat underhåll för 1 502 951 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. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 552 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 279 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

| <u>Tidigare utfört underhåll</u> | <u>År</u> |
|---|-----------|
| Underhållsspolning | 2023 |
| Målning trapphus | 2023 |
| Ny tvättmaskin | 2022 |
| Trapphusreovering | 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 ståldörrar, 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 källarnedgångar, 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 elstigarledning | 1999/2000 |
| Renovering av trapphus/port | 1995/1996 |
| Takrenovering | 1994 |
| 3-glas fönster insatta | 1994 |

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 17 april 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Händelser under året

Trapphusrenoveringen, som påbörjades hösten 2022, har under våren 2023 slutförts. I trapphusrenoveringen ingick målning av väggar, tak och räcken, samt byte av ståddörrar (vind- och källardörrar) och byte till rörelsestyrd LED-belysning i trapphusen. I oktober 2023 spolades fastighetens avloppsledningar i kök, bad- och duschrum, vilket genomfördes med gott resultat.

Föreningen kommer fortsätta ha regelbundna underhållspolningar. En kväll i december 2023 bjöd styrelsen in till glöggkväll.

Ett tiotal grannar kom till innergården och fikade tillsammans.

Planer för 2024 och framåt

Inget större underhåll är planerat för 2024. Styrelsen vill satsa på fler sociala aktiviteter och planerar att anordna en sommarloppis.

Med vänliga hälsningar

Styrelsen i BRF Urbilden

Brf Urbilden c/o Bredablick Förvaltning, Box 243, 201 22 Malmö.

www.urbilden.se.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 20 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 14 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 14 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 154 medlemmar.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

12 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 2024 med 8 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och tv.

Flerårsöversikt

| <i>Resultat och ställning (tkr)</i> | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter | 5 186 | 4 684 | 4 456 | 4 421 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 700 | -2 137 | -488 | 40 |
| Förändring av underhållsfond | 49 | -1 014 | 529 | 777 |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | -949 | -323 | -217 | 63 |
| Sparande, kr / kvm | 108 | 177 | 191 | 189 |
| Soliditet (%) | -300 | -237 | -168 | -151 |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm | 904 | 807 | - | - |
| Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%) | 97 | 96 | - | - |
| Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm | 898 | 801 | 778 | 770 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 512 | 508 | 455 | 424 |
| Energikostnad, kr / kvm | 291 | 252 | 251 | 231 |
| Ränta, kr / kvm | 105 | 65 | 50 | 56 |
| Avsättning till underhållsfond, kr / kvm | 279 | 235 | 230 | 177 |
| Lån, kr / kvm | 4 215 | 3 937 | 4 014 | 4 086 |
| Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm | 4 215 | 3 937 | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 5 | 5 | - | - |
| Snittränta (%) | 2,48 | 1,66 | 1,25 | 1,36 |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

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 fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda underhåll, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| | <i>Medlems- insatser</i> | <i>Underhålls- fond</i> | <i>Balanserat Resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
| Vid årets början | 241 242 | 1 306 922 | -16 176 027 | -2 137 269 |
| Disposition enligt föreningsstämma | | | -2 137 269 | 2 137 269 |
| Avsättning till underhållsfond | | 1 552 000 | -1 552 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -1 502 951 | 1 502 950 | |
| Årets resultat | | | | -1 699 939 |
| Vid årets slut | 241 242 | 1 355 971 | -18 362 346 | -1 699 939 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|--|-------------|
| Balanserat resultat | -18 313 297 |
| Årets resultat före fondförändring | -1 699 939 |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -1 552 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 502 951 |
| Summa över/underskott | -20 062 285 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

| | |
|-----------------------------------|--------------------|
| Att balansera i ny räkning | -20 062 285 |
|-----------------------------------|--------------------|

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>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 5 028 420 | 4 486 907 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 157 581 | 196 640 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 186 001 | 4 683 547 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 4,5,6 | -5 089 212 | -5 236 383 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -286 126 | -305 097 |
| Personalkostnader | 8 | -147 585 | -118 278 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 9 | -800 151 | -800 150 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 323 074 | -6 459 908 |
| Rörelseresultat | | -1 137 073 | -1 776 361 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 19 446 | 2 037 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -582 311 | -362 945 |
| Summa finansiella poster | | -562 865 | -360 908 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 699 938 | -2 137 269 |
| Årets resultat | | -1 699 939 | -2 137 269 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 10,17 | 4 456 333 | 5 242 034 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 11 | 78 271 | 92 721 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 4 534 604 | 5 334 755 |
| Summa anläggningstillgångar | | 4 534 604 | 5 334 755 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 55 560 | 4 807 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 126 350 | 116 959 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 181 910 | 121 766 |
| <i>Kassa och bank</i> | 13 | 1 443 665 | 1 621 849 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 625 575 | 1 743 615 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 6 160 179 | 7 078 370 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 241 242 | 241 242 |
| Underhållsfond | | 1 355 971 | 1 306 922 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 597 213 | 1 548 164 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -18 362 346 | -16 176 027 |
| Årets resultat | | -1 699 939 | -2 137 269 |
| Summa fritt eget kapital | | -20 062 285 | -18 313 296 |
| Summa eget kapital | | -18 465 072 | -16 765 132 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Fastighetslån | 14,15 | 14 279 710 | 21 496 054 |
| Summa långfristiga skulder | | 14 279 710 | 21 496 054 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 14,15 | 9 167 234 | 407 124 |
| Leverantörsskulder | | 236 659 | 1 169 483 |
| Skatteskulder | | 17 928 | 9 739 |
| Övriga skulder | | 16 153 | 13 248 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 907 567 | 747 854 |
| Summa kortfristiga skulder | | 10 345 541 | 2 347 448 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 6 160 179 | 7 078 370 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -1 137 074 | -1 776 361 |
| Avskrivningar | 800 152 | 800 149 |
| | -336 922 | -976 212 |
| Erhållen ränta | 19 446 | 2 037 |
| Erlagd ränta | -582 312 | -362 944 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | -899 788 | -1 337 119 |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1) | -60 145 | -10 219 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2) | -762 018 | 943 996 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -1 721 951 | -403 342 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | |
| Upptagna lån | 1 940 000 | 12 681 460 |
| Amortering av låneskulder | -396 234 | -13 099 474 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 1 543 766 | -418 014 |
| Årets kassaflöde | -178 185 | -821 356 |
| Likvida medel vid årets början | 1 621 850 | 2 443 205 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 443 665 | 1 621 849 |

(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

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 4 854 720 | 4 331 807 |
| Årsavgifter lokaler | 173 700 | 155 100 |
| Summa | 5 028 420 | 4 486 907 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Överlåtelseavgifter | 15 892 | 22 862 |
| Andrahandsuthyrningsavgifter | 77 068 | 43 212 |
| Övriga intäkter | 64 621 | 92 729 |
| Försäkringsersättningar | - | 37 837 |
| Summa | 157 581 | 196 640 |

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 43 766 i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen | 40 465 | 21 993 |
| Armaturer, gemensamma utrymmen | 15 980 | 6 390 |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 25 027 | 2 433 |
| Övrigt, gemensamma utrymmen | 2 829 | 2 788 |
| VA & sanitet, installationer | 8 327 | 18 131 |
| Värme, installationer | 30 679 | 5 061 |
| El, installationer | 5 294 | 1 869 |
| Huskropp | 32 124 | 9 925 |
| Markytor | 3 786 | 3 451 |
| Vattenskador | 562 109 | 18 690 |
| Övrigt | 2 | - |
| Summa | 726 622 | 90 731 |

Not 5 Planerat underhåll

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen | - | 39 865 |
| Övrigt, gemensamma utrymmen | 1 272 638 | 2 281 419 |
| VA & sanitet, installationer | 131 313 | - |
| Övrigt | 99 000 | - |
| Summa | 1 502 951 | 2 321 284 |

Not 6 Driftskostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt/-avgift | 196 623 | 188 433 |
| Teknisk förvaltning | 587 057 | 496 554 |
| Besiktningkostnader | 45 556 | 115 912 |
| Bevakningskostnader | 4 481 | 32 419 |
| Snöröjning | 16 227 | 24 201 |
| Serviceavtal | 49 233 | 45 950 |
| Förbrukningsmaterial | 25 250 | 39 168 |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 37 463 | - |
| El | 225 918 | 213 418 |
| Uppvärmning | 1 028 934 | 895 571 |
| Vatten och avlopp | 362 784 | 292 817 |
| Avfallshantering | 133 654 | 155 084 |
| Försäkringar | 56 207 | 51 839 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 18 175 | 210 428 |
| Kabel-TV | 68 990 | 62 574 |
| Abonnemang porttelefon/hisstelefon | 3 087 | - |
| Summa | 2 859 639 | 2 824 368 |

Not 7 Övriga kostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | - | 2 839 |
| Kontorsmateriel och trycksaker | - | 965 |
| Tele och post | 13 626 | 26 627 |
| Förvaltningskostnader | 165 027 | 173 778 |
| Revision | 28 050 | 18 350 |
| Jurist- och advokatkostnader | 31 472 | 51 563 |
| Bankkostnader | 2 523 | 1 245 |
| Stämpelskatt | 19 955 | - |
| IT-tjänster | 5 013 | 4 570 |
| Övriga externa tjänster | 12 692 | 18 644 |
| Serviceavgifter till branschorganisationer | 2 000 | 2 000 |
| Övriga externa kostnader | 5 768 | 4 516 |
| Summa | 286 126 | 305 097 |

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 107 000 | 90 000 |
| Utbildning | 7 594 | - |
| Summa | 114 594 | 90 000 |
| Sociala avgifter | 32 991 | 28 278 |
| Summa | 147 585 | 118 278 |

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | 785 701 | 785 700 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 14 450 | 14 450 |
| Summa | 800 151 | 800 150 |



Not 10 Byggnader och mark

| | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---|--------------------|--------------------|
| <i>Ingående anskaffningsvärden</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | 23 557 415 | 23 557 415 |
| <i>Utgående anskaffningsvärden</i> | 23 557 415 | 23 557 415 |
| | | |
| <i>Ingående avskrivningar</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | -18 315 381 | -17 529 681 |
| | -18 315 381 | -17 529 681 |
| <i>Årets avskrivning</i> | | |
| -Årets avskrivning på byggnader | -785 701 | -785 700 |
| | -785 701 | -785 700 |
| | | |
| <i>Utgående avskrivningar</i> | -19 101 082 | -18 315 381 |
| | | |
| Redovisat värde | 4 456 333 | 5 242 034 |
| | | |
| <i>Varav</i> | | |
| Byggnader | 4 456 333 | 5 242 034 |
| | | |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 68 000 000 | 68 000 000 |
| Lokaler | 1 071 000 | 1 071 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 69 071 000 | 69 071 000 |
| <i>Varav byggnader</i> | <i>43 752 000</i> | <i>43 752 000</i> |

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

| | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Ingående anskaffningsvärden</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | 144 500 | 144 500 |
| <i>Utgående anskaffningsvärden</i> | 144 500 | 144 500 |
| | | |
| <i>Ingående avskrivningar</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -51 779 | -37 329 |
| | -51 779 | -37 329 |
| | | |
| <i>Årets avskrivningar</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -14 450 | -14 450 |
| | -14 450 | -14 450 |
| | | |
| <i>Utgående avskrivningar</i> | -66 229 | -51 779 |
| | | |
| Redovisat värde | 78 271 | 92 721 |



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader | 126 350 | 116 959 |
| Summa | 126 350 | 116 959 |

Not 13 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 1 443 665 | 1 621 849 |
| Summa | 1 443 665 | 1 621 849 |

Not 14 Förfall fastighetslån

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | 9 167 234 | 407 124 |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen | 7 280 030 | 21 496 054 |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | 6 999 680 | - |
| Summa | 23 446 944 | 21 903 178 |

Not 15 Fastighetslån

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 23 446 944 | 21 903 178 |
| Summa | 23 446 944 | 21 903 178 |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|---------------|--------|-------------|-------------------|------------------|----------------|-------------------|
| Handelsbanken | 3,79 % | 2027-09-01 | 2 842 500 | - | 30 000 | 2 812 500 |
| Handelsbanken | 2,91 % | 2030-04-30 | 7 896 798 | - | 83 564 | 7 813 234 |
| Handelsbanken | 3,47 % | 2028-01-30 | - | 1 940 000 | - | 1 940 000 |
| Handelsbanken | 4,06 % | 2025-12-30 | 1 892 880 | - | 32 670 | 1 860 210 |
| SEB | 1,18 % | 2024-03-28 | 9 271 000 | - | 250 000 | 9 021 000 |
| Summa | | | 21 903 178 | 1 940 000 | 396 234 | 23 446 944 |

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

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 137 363 | 115 650 |
| Upplupna räntekostnader | 56 091 | 38 907 |
| Förutbetalda intäkter | 386 077 | 394 368 |
| Upplupna revisionsarvoden | 23 400 | 17 600 |
| Upplupna driftskostnader | 304 636 | 181 329 |
| Summa | 907 567 | 747 854 |

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 25 149 000 | 24 270 000 |
| Summa ställda säkerheter | 25 149 000 | 24 270 000 |



Underskrifter

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

Hannah Berg
Styrelseordförande

Johanna Saunders

Jesper Eriksson

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

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Ekonomisk - Bokslut

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Apr 23 2024 11:16AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
6626132022C13
APR 23 2024 11:16AM



| | |
|------------------------|---|
| Apr 22 2024 09:38AM | William Mårtensson skickade dokumentet till deltagarna |
| Apr 22 2024 09:39AM | Hannah Berg granskade dokumentet: |
| Apr 22 2024 02:05PM |  HANNAH CARIN BERG signerade dokumentet |
| Apr 23 2024 11:00AM | Johanna Saunders granskade dokumentet: |
| Apr 23 2024 11:01AM |  Johanna Saunders signerade dokumentet |
| Apr 22 2024 06:39PM | Jesper Eriksson granskade dokumentet: |
| Apr 22 2024 06:52PM |  Jesper Olof Eriksson signerade dokumentet |
| Apr 23 2024 11:09AM | Erik Mauritzson granskade dokumentet: |
| Apr 23 2024 11:16AM |  ERIK MAURITZSON signerade dokumentet |
| Apr 23 2024 11:16AM | Dokumentet har signerats |



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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 2023 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 revisionsssed 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 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 räkenskaper. 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

Ekonomisk - Övrigt

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 23 2024 11:16AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
66222213EB760
APR 23 2024 11:16AM

Registrerade händelser

| | |
|------------------------|--|
| Apr 19 2024 09:50AM | William Mårtensson skickade dokumentet till deltagarna |
| Apr 19 2024 10:07AM | Erik Mauritzson granskade dokumentet: |
| Apr 23 2024 11:16AM |  ERIK MAURITZSON signerade dokumentet |
| Apr 23 2024 11:16AM | 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 intäker 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



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

