

Brf Urbilden

Årsredovisning 2023



BREDABLICK



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.

Bostadsrätsföreningen 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 bostadsrätsförening.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämmman</u>
Hannah Berg	Ordförande	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	Jour
Tele 2	Kabel-TV
Klart Rent i Malmö	Städning
Fortum	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Firesafe Protection i Sverige	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Sanerings Companiet	Serviceavtal klottersanering
Anticimex	Serviceavtal skadedjur
Bengtssons Tvättermaskinservice	Serviceavtal tvättermaskiner

Reparationer och Underhåll**Årets 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 kvm.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	År
Underhållsspolning	2023
Målning trapphus	2023
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 ståldörrar, samtliga till källare och vind	2022
Brandsäkerhet, utrymning skytning 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 besiktigt (OVK)	2016
Ventilationssystemet rensat & besiktigt	2013
Relining av avloppsstämmar	2011
Föreningens tvätttugor	2009
Samliga balkongplattors undersida renoverade	2009
Skorstenar renoverades	2009
Omläggning tak	2009
Installation av säkerhetsdörrar	2008
Byte av vattenstämmar	2000
Byte av elstigarledningar	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 protokolförda 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 ställdörrar (vind- och källardörrar) och byte till rörelsestyrd LED-belysning i trapphusen.

I oktober 2023 spolades fastighetens avloppsledningar i kök, bad- och duschrums, vilket genomfördes med gott resultat.

Föreningen kommer fortsätta ha regelbundna underhållsspolningar. 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

Överlätelser

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

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

Överlätelse- och pantsättningssavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlätelseavgift betalas av köpare samt pantsättningssavgift 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 föreningsstämmman 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

Resultat och ställning (tkr)	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 bostadsrätsarean 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 %) procentenhets, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda undehåll, 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
	Medlems-insatser	Underhållsfond	Balanserat Resultat	Årets resultat
Vid årets början	241 242	1 306 922	-16 176 027	-2 137 269
Disposition enligt föreningstämhma			-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 föreningstämmans förfogande finns följande medel (kr)

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

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningstämmman:

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	<i>10,17</i>	4 456 333	5 242 034
Inventarier, maskiner och installationer	<i>11</i>	78 271	92 721
Summa materiella anläggningstillgångar		4 534 604	5 334 755
Summa anläggningstillgångar		4 534 604	5 334 755

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		55 560	4 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>12</i>	126 350	116 959
Summa kortfristiga fordringar		181 910	121 766

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		1 625 575	1 743 615
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

SUMMA TILLGÅNGAR		6 160 179	7 078 370
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER***Eget kapital******Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser	241 242	241 242
Underhållsfond	1 355 971	1 306 922
Summa bundet eget kapital	1 597 213	1 548 164

Fritt eget kapital

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

Långfristiga skulder

Fastighetslån	14,15	14 279 710	21 496 054
Summa långfristiga skulder		14 279 710	21 496 054

Kortfristiga skulder

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 rörelsесkulder (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 rörelsесkulder 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 anskaffningsvärdens om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärdens om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdens 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
Överlätelseavgifter	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
EI, installationer	5 294	1 869
Huskropp	32 124	9 925
Markytör	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
Besiktningskostnader	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	-
EI	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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	23 557 415	23 557 415
Utgående anskaffningsvärden	23 557 415	23 557 415
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-18 315 381	-17 529 681
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-785 701	-785 700
Utgående avskrivningar	-19 101 082	-18 315 381
Redovisat värde	4 456 333	5 242 034
Varav		
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
Varav byggnader	43 752 000	43 752 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	144 500	144 500
Utgående anskaffningsvärden	144 500	144 500
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-51 779	-37 329
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-14 450	-14 450
Utgående avskrivningar	-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 lånens 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
Verifieringsdatum: 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, varför 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, varför 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 professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, varför sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningssåtgärder 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 granskningssåtgärder 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 uppskattnings 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 iaktagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författnings

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 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 innehåller bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 professionell 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

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 vinstdyrt 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

Föreningsstämmman 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 realiseras.

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 föreningsstämma 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 inveckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inveckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttrare fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbetet utförs ianspråktas 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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

