

Årsredovisning 2024

Brf Urbani i Hovås

769636-3949



Välkommen till årsredovisningen för Brf Urbani i Hovås

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-06-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-09-16 och stadgar registrerades 2018-12-07 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande stadgar uppdaterades och registrerades 2024-10-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skintebo 391:12	2021	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 131 bostadsrätter om totalt 8 204 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 004 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andreas Ioannis-Folke Delis	Ordförande
Annette Birgit Nyström Nordmalm	Styrelseledamot
Klara Johanna Anderholm	Styrelseledamot
Lorita Librell Holzner	Styrelseledamot
Payam Razdan	Styrelseledamot
Cecilia Fägersten	Suppleant
Mats Rune Carlsson	Suppleant

Valberedning

Erik Sunden
Ingela Jonsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-04. Nya stadgar fastslogs.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2023. Underhållsplanen kommer ses över under 2025 av ny teknisk förvaltare då vi fått indikationer på att tidigare beräkningar varit för höga.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	Nabo
El rörlig	Härryda Energi AB
Lån	Nordea
Nätleverantör el	Ellevio
Sophantering + vatten och avlopp	Göteborgs Stad Kretslopp
Sophämtning	Renova
Teknisk förvaltare	Optimal Service

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Soko, med en andel på 43%.

Samfälligheten förvaltar garage och gård.

Föreningen är även medlem i samfällighetsföreningen Hedtångsvägen som förvaltar GA:60(väg) och föreningens andel är 7,5 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av medlemsavgiften med 5% från och med april 2024. Höjning på grund av betydligt ökade lånekostnader för föreningen.

Förändringar i avtal

SBC, vi har tecknat ett nytt avtal för teknisk förvaltning som träder i kraft 1/4 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 190 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 187 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021*
Nettoomsättning	7 600 432	6 950 904	6 361 791	2 828 269
Resultat efter fin. poster	-2 834 097	-3 734 485	-1 853 855	-42 557
Soliditet (%)	81	81	81	79
Yttre fond	521 639	560 179	314 074	67 954
Taxeringsvärde	299 269 000	299 269 000	299 269 000	214 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	903	823	755	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,0	93,2	90,3	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 879	12 964	13 089	13 175
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 562	10 631	10 734	10 804
Sparande per kvm totalyta, kr	162	159	250	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	91	84	100	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	23	19	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	115	107	119	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,07	2,16	1,39	-
Räntekänslighet (%)	14,25	15,75	17,34	-

* Föreningens verksamhet startades 2021-11-01

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 518 254 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar, som inte är likviditetspåverkande, överstiger det negativa resultatet. Föreningen har en stabil ekonomi och följer den ekonomiska utvecklingen noggrant. Avgiftsnivåer ses över årligen i samband med budgetarbetet inför kommande verksamhetsår.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	424 615 000	-	-	424 615 000
Upplåtelseavgifter	27 159 280	-	-	27 159 280
Fond, yttre underhåll	560 179	-	-38 540	521 639
Balanserat resultat	-2 385 636	-3 734 485	38 540	-6 081 581
Årets resultat	-3 734 485	3 734 485	-2 834 097	-2 834 097
Eget kapital	446 214 338	0	-2 834 097	443 380 241

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 081 581
Årets resultat	-2 834 097
Totalt	-8 915 678

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 239 692
Att från yttre fond i anspråk ta	-93 559
Balanseras i ny räkning	-11 061 811
	-8 915 678

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		7 600 432	6 950 904
Övriga rörelseintäkter		548 652	295 519
Summa rörelseintäkter		8 149 083	7 246 423
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 551 369	-3 434 573
Övriga externa kostnader	8	-713 460	-676 773
Personalkostnader	9	-183 489	-184 786
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 359 732	-4 359 732
Summa rörelsekostnader		-7 808 050	-8 655 864
RÖRELSERESULTAT		341 033	-1 409 441
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		81 849	19 122
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 256 978	-2 344 166
Summa finansiella poster		-3 175 130	-2 325 044
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 834 097	-3 734 485
ÅRETS RESULTAT		-2 834 097	-3 734 485

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	545 503 090	549 862 822
Summa materiella anläggningstillgångar		545 503 090	549 862 822
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		545 503 090	549 862 822
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 587	41 031
Övriga fordringar	12	2 515 886	1 848 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	275 979	264 598
Summa kortfristiga fordringar		2 819 452	2 154 166
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	14	1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 476 253	2 401 762
Summa kassa och bank		1 476 253	2 401 762
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 295 705	4 555 928
SUMMA TILLGÅNGAR		550 798 795	554 418 750

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		451 774 280	451 774 280
Fond för yttre underhåll		521 639	560 179
Summa bundet eget kapital		452 295 919	452 334 459
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 081 581	-2 385 636
Årets resultat		-2 834 097	-3 734 485
Summa fritt eget kapital		-8 915 678	-6 120 121
SUMMA EGET KAPITAL		443 380 241	446 214 338
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	52 480 553	79 058 084
Summa långfristiga skulder		52 480 553	79 058 084
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		53 178 552	27 299 021
Leverantörsskulder		224 558	299 794
Skatteskulder		3	94 310
Övriga kortfristiga skulder		48 085	7 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 486 803	1 445 992
Summa kortfristiga skulder		54 938 001	29 146 328
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		550 798 795	554 418 750

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	341 033	-1 409 441
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 359 732	4 359 732
	4 700 765	2 950 291
Erhållen ränta	81 849	19 122
Erlagd ränta	-3 128 056	-2 070 889
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 654 557	898 524
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 142	-17 962
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-216 780	-722 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 439 920	157 852
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-1 000 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 000 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-698 000	-1 026 860
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-698 000	-1 026 860
ÅRETS KASSAFLÖDE	-258 080	-869 008
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 244 192	5 113 200
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 986 111	4 244 192

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Urbani i Hovås har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	6 620 247	5 994 196
Hysesintäkter, p-platser	167 615	184 994
Kabel-TV/Bredband	273 790	259 380
Vatten	121 682	117 987
El	396 576	381 050
Övriga intäkter	569 174	308 816
Summa	8 149 083	7 246 423

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	349 501	369 772
Besiktning och service	82 956	79 716
Snöskottning	7 324	21 015
Summa	439 781	470 503

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	6 563	12 319
Försäkringsskador	0	3 150
Bostäder	4 519	1 350
Bostäder VVS	5 751	0
Lokaler	656	0
Trapphus/port/entr	3 863	279
Soprum/miljöanläggning	3 563	0
Dörrar och lås/porttele	69 183	13 135
Övriga gemensamma utrymmen	4 669	0
VA	3 281	0
Värme	6 344	6 981
Ventilation	24 578	1 675
El	5 729	0
Hissar	0	26 041
Fönster	0	14 461
Summa	138 697	79 391

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilationskontroll OVK	85 656	0
Dörrar och lås/porttele	0	163 200
Övriga gemensamma utrymmen	0	121 445
Hissbesiktning	7 903	0
Summa	93 559	284 645

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	914 706	839 709
Vatten	237 566	226 833
Sophämtning	218 020	368 812
Summa	1 370 292	1 435 354

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	109 479	103 389
Bredband/Kabeltv	306 871	292 963
Samfällighet	0	675 638
Fastighetsskatt	92 690	92 690
Summa	509 040	1 164 680

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	545 325	475 706
Förbrukningsmaterial	1 921	1 760
Juridiska kostnader	0	27 954
Revisionsarvoden	30 000	32 000
Ekonomisk förvaltning	123 599	126 916
Bankkostnader	3 975	3 797
Medlems- & föreningsavg	8 640	8 640
Summa	713 460	676 773

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	142 266	142 329
Sociala avgifter	41 223	42 457
Summa	183 489	184 786

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Övriga räntekostnader	2 351	35 234
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 254 627	2 308 932
Summa	3 256 978	2 344 166

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	559 308 908	559 308 908
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	559 308 908	559 308 908
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 446 086	-5 086 354
Årets avskrivning	-4 359 732	-4 359 732
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 805 818	-9 446 086
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	545 503 090	549 862 822
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>123 335 284</i>	<i>123 335 284</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	224 600 000	224 600 000
Taxeringsvärde mark	74 669 000	74 669 000
Summa	299 269 000	299 269 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 262	6 107
Skattefordringar	766	0
Nabo Klientmedelskonto	1 452 497	1 417 469
Borgo	1 057 361	424 961
Summa	2 515 886	1 848 537

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143 603	194 811
Försäkringspremier	27 422	26 623
Bredband	70 891	4 791
Förvaltning	34 063	38 373
Summa	275 979	264 598

NOT 14, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
SHB Fasträntekonto	1 000 000	0
Summa	1 000 000	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-10-17	3,40 %	26 601 021	26 601 021
Nordea Hypotek	2025-10-20	4,54 %	26 228 531	26 577 531
Nordea Hypotek	2026-10-21	1,55 %	26 601 021	26 601 021
Nordea Hypotek	2026-11-02	4,48 %	26 228 532	26 577 532
Summa			105 659 105	106 357 105
Varav kortfristig del			53 178 552	27 299 021

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 102 169 105 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 249	49 427
El	122 990	126 143
Utgiftsräntor	692 549	563 627
Vatten	22 635	18 623
Löner	0	71 132
Sociala avgifter	0	20 081
Förutbetalda avgifter/hyror	603 380	570 959
Beräknat revisionsarvode	26 000	26 000
Summa	1 486 803	1 445 992

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	108 086 525	108 086 525

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Andreas Ioannis-Folke Delis
Ordförande

Annette Birgit Nyström Nordmalm
Styrelseledamot

Klara Johanna Lukman
Styrelseledamot

Lorita Librell Holzner
Styrelseledamot

Payam Razdan
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Erika Einarsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.05.2025 18:32

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 28.05.2025 08:31

DOCUMENT ID:

Sy7-hTQVzle

ENVELOPE ID:

r1Z2aXEMgx-Sy7-hTQVzle

DOCUMENT NAME:

Brf Urbani i Hovås, 769636-3949 - Årsredovisning 2024.
pdf

17 pages

SHA-512:

e46bd141b4011b2c61b268a7964b7a22e9cfbf72c195e9
70427d20951ccfc2040f5ab2af621bbbf4afc68e2f3342f8
a9d60bf4b59cfd28070142f4edef835b1c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Annette Birgit Nyström Nordmalm annette.nystrom1@outlook.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 09:40 28.05.2025 09:39	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.104.134
2. LORITA LIBRELL HOLZNER lorita.holzner@gmail.se	 Signed Authenticated	28.05.2025 11:02 28.05.2025 11:02	eID Low	Swedish BankID IP: 83.145.49.194
3. PAYAM RAZDAN payam.razdan@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 11:47 28.05.2025 11:47	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.217.248
4. ANDREAS IOANNIS-FOLKE DELIS andde560@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 15:33 28.05.2025 15:32	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.46.172
5. Klara Johanna Anderholm lina.klara@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.05.2025 18:24 30.05.2025 18:23	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.44.252
6. Erika Marie Einarsson erika.einarsson@kpmg.se	 Signed Authenticated	30.05.2025 18:32 30.05.2025 18:32	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Urbani i Hovås, org. nr 769636-3949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Urbani i Hovås för år 2024.

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 2024 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 utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risker 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 för Bostadsrättsföreningen Urbani i Hovås för år 2024 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Göteborg det datum som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Erika Einarsson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.05.2025 18:33

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 28.05.2025 08:31

DOCUMENT ID:

rk-Wn6mNGxg

ENVELOPE ID:

ByeW2aXEzgg-rk-Wn6mNGxg

DOCUMENT NAME:

RB Brf Urbani i Hovås.pdf

2 pages

SHA-512:

4ad89007dc895e297a3563e27b27ac47a40282df97676
85d691bd659cd062f940f061601ce1cfdabd287b7ba98
27daf3b61cdfb5ad6f4135aefabc68963f67

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erika Marie Einarsson	Signed	30.05.2025 18:33	eID	Swedish BankID
erika.einarsson@kpmg.se	Authenticated	30.05.2025 18:33	Low	IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed