

Brf Uppland 4

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för

Brf Uppland 4 Malmö

769634-3180

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Uppland 4 Malmö, 769634-3180, 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 lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-13 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

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Patrik Jandelin	Ordförande	2024
Pär Lassesson	Ledamot	2024
Mattias Roth	Ledamot	2024
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Cassandra Frid	Suppleant	2025
Kristiina Pruim Korpi	Suppleant	2024
<u>Ordinarie revisorer</u>		
Erik Mauritzson	Extern revisor	2024
<u>Valberedning</u>		
Fredrika Thelandersson		2024
Ana Rab		2024

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Uppland 4 i Malmö med därpå uppförd byggnad med 24 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd år 1937. Fastighetens adress är Uppsalagatan 9A-B.

Föreningen upplåter 20 lägenheter samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1.5 rok	2 rok
8	1	15

Total tomtarea:	1 035 kvm
Total bostadsarea:	1426 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1226 kvm
- varav hyresrättsarea:	203 kvm
Total lokalarea:	10 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-08-27

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Telenor	Kabel-TV
Telenor	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
VA-SYD	Vatten och avlopp
Sandur Bygg	Fastighetsskötsel
GDR Security	Jour

Reparationer och UnderhållÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 109 948 kr och planerat underhåll för 186 151 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 208 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 145 kr per kvm medräknat råvindens yta. Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 april 2023, (samt extra föreningsstämma 12 januari 2023). Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Tidigare har råvinden i föreningen upplåtits till företaget CAG fastighetsutveckling AB. Från och med 2023-01-01 står leverantören för årsavgifterna till projektet är klart för försäljning.

Ytan för råvinden är 210 kvm vilket förändrar en större del av nyckeltalen som baserar sig på föreningens yta.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har inga överlåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett. (fg år skedde 2 överlåtelse)

Under 2023 har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett. (fg år skedde också 1 upplåtelse)

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 19 medlemmar.

1 tillkommande medlem under räkenskapsåret.

Inga avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 20 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 förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår värme, el och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.



Flerårsöversikt*Resultat och ställning (tkr)*

	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	1 487	1 156	1 144	978
Resultat efter finansiella poster	-137	-211	-300	-2 332
Förändring av underhållsfond	22	190	-	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-3	-244	-144	-2 176
Sparande kr / kvm	142	-33	-117	-47
Soliditet (%)	54	48	47	47
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	966	666	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	-80	-71	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	919	778	785	710
Bostadshyra kr / kvm	1 449	1 258	1 409	-
Driftskostnad, kr / kvm	463	536	402	307
Energikostnad, kr / kvm	209	241	181	195
Ränta, kr / kvm	229	212	228	209
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	145	166	-	-
Lån, kr / kvm	8 718	11 658	11 571	-
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	10 232	11 686	-	-
Räntekänslighet (%)	15	18	-	-
Snittränta (%)	2,63	1,82	1,97	1,79

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. 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	17 235 981	389 649	-3 734 384	-210 599
Disposition enligt föreningsstämma			-210 599	210 599
Avsättning till underhållsfond		208 000	-208 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-186 151	186 152	
Årets upplåtelser/kapitaltillskott etc	1 224 361			
Årets resultat				-137 180
Vid årets slut	18 460 342	411 498	-3 966 831	-137 180

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 944 982
Årets resultat före fondförändring	-137 180
Årets avsättning till underhållsfond enligt budget	-208 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	186 151
Summa över/underskott	-4 104 011

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-4 104 011
-----------------------------------	-------------------

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	1 420 807	1 079 097
Övriga rörelseintäkter	3	66 667	77 252
Summa rörelseintäkter		1 487 474	1 156 349
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-962 546	-769 703
Övriga externa kostnader	7	-159 554	-118 546
Personalkostnader	8	-28 082	-63 132
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-155 952	-155 952
Summa rörelsekostnader		-1 306 134	-1 107 333
Rörelseresultat		181 340	49 016
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 281	434
Räntekostnader och liknande resultatposter		-329 801	-260 049
Summa finansiella poster		-318 520	-259 615
Resultat efter finansiella poster		-137 180	-210 599
Årets resultat		-137 180	-210 599

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	26 880 136	27 032 992
Inventarier, maskiner och installationer	11	17 068	20 164
Summa materiella anläggningstillgångar		26 897 204	27 053 156
Summa anläggningstillgångar		26 897 204	27 053 156
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 674	6 148
Övriga fordringar		1 456	8 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	25 983	183 223
Summa kortfristiga fordringar		34 113	197 792
<i>Kassa och bank</i>	13	668 428	1 066 980
Summa omsättningstillgångar		702 541	1 264 772
SUMMA TILLGÅNGAR		27 599 745	28 317 928



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		18 460 342	17 235 981
Underhållsfond		411 498	389 649
Summa bundet eget kapital		18 871 840	17 625 630
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 966 831	-3 734 384
Årets resultat		-137 180	-210 599
Summa fritt eget kapital		-4 104 011	-3 944 983
Summa eget kapital		14 767 829	13 680 647
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	9 200 000	7 817 500
Summa långfristiga skulder		9 200 000	7 817 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	3 345 000	6 510 000
Leverantörsskulder		74 063	52 338
Skatteskulder		4 245	41 292
Övriga skulder		5 555	27 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	203 053	188 178
Summa kortfristiga skulder		3 631 916	6 819 781
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 599 745	28 317 928

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	181 340	49 016
Avskrivningar	155 952	155 952
	337 292	204 968
Erhållen ränta	11 281	434
Erlagd ränta	-329 801	-260 049
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	18 772	-54 647
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	163 678	-164 802
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-22 863	69 199
Kassaflöde från den löpande verksamheten	159 587	-150 250
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	1 224 362	1 025 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 224 362	1 025 000
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	4 700 000	3 650 000
Amortering av låneskulder	-6 482 500	-3 543 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 782 500	107 000
Årets kassaflöde	-398 551	981 750
Likvida medel vid årets början	1 066 979	85 229
Likvida medel vid årets slut	668 428	1 066 979

(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

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	100 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	1 126 702	760 627
Hyror bostäder	294 105	318 470
Summa	1 420 807	1 079 097

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	57 187	55 331
Överlåtelseavgifter	-	2 416
Övriga intäkter	9 480	19 505
Summa	66 667	77 252

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 8 430 kr i form av elstöd. Resterande avser pantsättningsavgifter.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	25 375	5 027
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	11 934	-
Armatyrer, gemensamma utrymmen	1 100	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	20 108	12 662
Övrigt, gemensamma utrymmen	19 149	6 625
VA & sanitet, installationer	12 381	3 250
Värme, installationer	3 301	30 093
Huskropp	10 450	38 935
Marktytor	4 400	-
Klottersanering	1 750	-
Summa	109 948	96 592

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	186 151	-
Värme, installationer	-	14 351
Summa	186 151	14 351

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	38 136	36 456
Teknisk förvaltning	90 406	56 745
Bevakningskostnader	22 500	13 750
Snöröjning	8 900	-
Förbrukningsmaterial	46 007	17 842
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	9 462
El	28 693	42 998
Uppvärmning	206 265	202 621
Vatten och avlopp	65 588	51 099
Avfallshantering	50 031	50 019
Försäkringar	26 874	38 192
Systematiskt brandskyddsarbete	-	61 842
Hyressättningsavgift	830	830
Kabel-TV	30 840	29 385
Bredband	51 377	47 519
Summa	666 447	658 760

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	23 950	-
Kostnader för transportmedel	193	-
Tele och post	1 620	1 219
Förvaltningskostnader	60 328	58 418
Revision	27 245	26 855
Jurist- och advokatkostnader	26 600	15 141
Bankkostnader	1 925	3 359
Övriga externa tjänster	6 156	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	10 295	11 477
Övriga externa kostnader	1 242	2 077

Summa	159 554	118 546
-------	---------	---------

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	21 368	48 300
Summa	21 368	48 300
Sociala avgifter	6 714	14 832
Summa	28 082	63 132

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	152 856	152 856
Inventarier, maskiner och installationer	3 096	3 096
Summa	155 952	155 952



Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	15 286 158	15 286 158
-Mark	12 332 782	12 332 782
	27 618 940	27 618 940
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	27 618 940	27 618 940
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-585 948	-433 092
	-585 948	-433 092
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-152 856	-152 856
	-152 856	-152 856
<i>Utgående avskrivningar</i>	-738 804	-585 948
Redovisat värde	26 880 136	27 032 992
<i>Varav</i>		
Byggnader	14 547 354	14 700 210
Mark	12 332 782	12 332 782
Taxeringsvärden		
Bostäder	19 200 000	19 200 000
Totalt taxeringsvärde	19 200 000	19 200 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>11 200 000</i>	<i>11 200 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	31 000	31 000
	31 000	31 000
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	31 000	31 000
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-10 836	-7 740
	-10 836	-7 740
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-3 096	-3 096
	-3 096	-3 096
<i>Utgående avskrivningar</i>	-13 932	-10 836
Redovisat värde	17 068	20 164

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	25 983	183 223
Summa	25 983	183 223

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	663 912	1 060 889
Kortkonto Handelsbanken	4 516	6 091
Summa	668 428	1 066 980

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 345 000	6 510 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 200 000	7 817 500
Summa	12 545 000	14 327 500

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	12 545 000	14 327 500
Summa	12 545 000	14 327 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken*	1,74 %	Löst	5 400 000	-	5 400 000	-
Handelsbanken	4,26 %	2026-04-30	-	1 550 000	-	1 550 000
Handelsbanken	1,76 %	2024-10-30	3 300 000	-	75 000	3 225 000
Handelsbanken	4,46 %	2025-04-30	-	1 550 000	-	1 550 000
Handelsbanken	1,66 %	2025-09-01	977 500	-	7 500	970 000
Handelsbanken	2,07 %	2027-03-01	3 650 000	-	-	3 650 000
Handelsbanken**	3,60 %	Löst	1 000 000	-	1 000 000	-
Handelsbanken	4,15 %	2027-04-30	-	1 600 000	-	1 600 000
Summa			14 327 500	4 700 000	6 482 500	12 545 000

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

* Lånet extraamorteras med 700 tkr.

** Lånet amorteras med 1 mkr.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	24 223
Upplupna räntekostnader	32 387	24 459
Förutbetalda intäkter	106 237	93 105
Upplupna revisionsarvoden	21 000	13 755
Upplupna driftskostnader	43 429	32 636
Summa	203 053	188 178

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	14 550 000	14 550 000
Summa ställda säkerheter	14 550 000	14 550 000

Underskrifter

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

Patrik Jandelin
Styrelseordförande

Pär Lassesson

Mattias Roth

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift
EY AB

Erik Maurtitzson
Auktoriserad revisor



Årsredovisning 2023 ny

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Mar 17 2024 09:28PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
65F44227DCFB1
MAR 17 2024 09:28PM



Mar 15 2024 01:44PM	William Mårtensson skickade dokumentet till deltagarna
Mar 17 2024 09:44AM	Patrik Jandelin granskade dokumentet:
Mar 17 2024 09:45AM	 Johan Patrik Mikael Jandelin signerade dokumentet
Mar 15 2024 02:09PM	Pär Lassesson granskade dokumentet:
Mar 15 2024 02:34PM	 Pär Fredrik Lassesson signerade dokumentet
Mar 15 2024 01:45PM	Mattias Roth granskade dokumentet:
Mar 15 2024 01:45PM	 MATTIAS ROTH signerade dokumentet
Mar 17 2024 09:20PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 17 2024 09:28PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 17 2024 09:28PM	Dokumentet har signerats



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Uppland 4 Malmö org.nr 769634-3180

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Uppland 4 i Malmö 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 för föreningen.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 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 Uppland 4 Malmö för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed 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 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 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet. Styrelsen har inte låtit upprätta någon underhållsplan vilket är i strid med stadgarna.

Malmö det datum som framgår av vår digitala signatur.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

23 - Revisionsberättelse Brf Uppland 4

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Mar 17 2024 09:28PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
65F443BA71E1C
MAR 17 2024 09:28PM

Registrerade händelser

Mar 15 2024 01:50PM	William Mårtensson skickade dokumentet till deltagarna
Mar 17 2024 09:24PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 17 2024 09:28PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 17 2024 09:28PM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

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

