

Bostadsrättsföreningen Uppland 4 Malmö

Årsredovisning 2024

BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Uppland 4 Malmö

Org.nr: 769634-3180

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Uppland 4 Malmö, 769634-3180, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ledamot	Mattias Roth	2026
Ledamot	Pär Lassesson	2026
Ordförande	Patrik Jandelin	2026
Suppleant	Lisa Carlson	2026
Suppleant	Kristiina Pruim Korpi	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Revisor	Erik Mauritzson
	Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Fredrika Thelandersson och Ana Rab

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen



Fastighetsuppgifter

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

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok
8	1	15

Total tomtarea:	1 035	kvm
Total bostadsarea:	1 429	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 255	kvm
- varav hyresrättsarea:	174	kvm
Total lokalarea:	10	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-08-27.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Sandur Bygg & Fastighetsservice
Kabel-TV	Telenor
Bredband	Telenor
Avfallshantering	Stena Recycling
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Jour	GDR Security tom 2024-06-30
Jour	Security Assistance
Skadedjursbekämpning	Anticimex

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 93 726 kr (109 948 kr 2023) och planerat underhåll för 161 015 kr (186 151 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 246 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 171 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-13. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningens råvind har upplåtits till CAG Fastighetsutveckling AB för byggnation av lägenheter. Företaget bekostar byggnationen och kommer efter färdigställande i egen regi sälja lägenheterna på den öppna marknaden. Byggnationen har ännu inte inletts, men föreningen erhåller from 2023-01-01 avgift för råvindens samlade yta tills projektet är färdigställt för försäljning. Under juli-december 2024 har CAG inte erlagt avgift enligt stipulerat avtal. Företaget uppger det allmänna läget i byggbranschen samt andra projekt som inte gått som planerat som skäl till de uteblivna betalningarna. From Q1 2025 har företaget åter börjat erlagga avgift. Föreningens fordran för de uteblivna avgifterna under 2024 kvarstår.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 1 överlåtelse).

Under året har 1 upplåtelser av bostadsrätt skett (2023 år skedde 1 upplåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 6 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 21 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 24.

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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 545	1 487	1 156	1 144
Resultat efter finansiella poster, tkr	-11	-137	-211	-300
Förändring av underhållsfond	85	22	190	0
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	60	-3	-244	-144
Sparande kr/kvm	213	142	-33	-117
Soliditet, %	55	54	48	47
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 015	966	666	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82	80	71	
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	955	919	778	785
Bostadshyra kr/kvm	1 562	1 449	1 258	1 409
Driftkostnad kr/kvm	419	463	536	402
Energikostnad kr/kvm	212	209	241	181
Ränta kr/kvm	250	229	212	228
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	171	145	166	
Skuldsättning kr/kvm	8 641	8 718	11 658	11 571
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	9 908	10 232	11 686	
Räntekänslighet (%)	10	15	18	
Snittränta, (%)	2.9	2.63	1.82	1.97

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning 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 räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Styrelsen kommer fortsatt att bedöma vilka avgiftsnivåer som krävs och kommer vid behov att höja avgiften, för att säkerställa att föreningen kan möta sina ekonomiska åtaganden



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	18 460 342	411 498	- 3 966 831	- 137 180
Disposition enligt föreningsstämma			-137 180	137 180
Avsättning till underhållsfond		246 000	-246 000	
Årets upplåtelser	778 860			
Ianspråktagande av underhållsfond		-161 015	161 015	
Årets resultat				- 10 532
Vid årets slut	19 239 202	496 483	- 4 188 996	- 10 532

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 4 104 011
Årets resultat före fondändring	- 10 532
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 246 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	161 015
Summa över/underskott	- 4 199 528

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 4 199 528
Totalt	- 4 199 528

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 470 102

1 420 807

Övriga rörelseintäkter

3

75 117

66 667

Summa Rörelseintäkter

1 545 219

1 487 474

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-857 458

-962 546

Övriga kostnader

5

-133 971

-159 554

Personalkostnader

6

-57 299

-28 082

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-155 925

-155 952

Summa Rörelsekostnader

-1 204 653

-1 306 134

RÖRELSERESULTAT

340 566

181 340

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

9 310

11 281

Räntekostnader och liknande resultatposter

-360 408

-329 801

Summa Finansiella poster

-351 098

-318 520

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-10 532

-137 180

RESULTAT FÖRE SKATT

-10 532

-137 180

ÅRETS RESULTAT

-10 532

-137 180



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	26 727 276	26 880 136
Inventarier, maskiner och installationer	10	14 003	17 068
Summa materiella anläggningstillgångar		26 741 279	26 897 204
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 741 279	26 897 204
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		105 167	6 674
Övriga fordringar		1 498	1 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	61 658	25 983
Summa kortfristiga fordringar		168 323	34 113
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 414 044	668 428
Summa kassa och bank		1 414 044	668 428
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 582 366	702 541
SUMMA TILLGÅNGAR		28 323 646	27 599 745



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 239 202	18 460 342
Underhållsfond		496 483	411 498
Summa bundet eget kapital		19 735 685	18 871 840
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 188 996	-3 966 831
Årets resultat		-10 532	-137 180
Summa fritt eget kapital		-4 199 528	-4 104 011
SUMMA EGET KAPITAL		15 536 157	14 767 829
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	6 800 000	9 200 000
Summa långfristiga skulder		6 800 000	9 200 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		6 800 000	9 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14	5 635 000	3 345 000
Leverantörsskulder		86 083	74 063
Skatteskulder		5 205	4 245
Övriga skulder		32 334	5 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	228 867	203 053
Summa kortfristiga skulder		5 987 489	3 631 916
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 987 489	3 631 916
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 323 646	27 599 745



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	340 566	181 349
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	155 925	155 925
Summa	496 491	337 274
Erhållen ränta	9 310	11 281
Erlags ränta	-360 408	-329 801
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	145 393	18 754
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-134 209	163 678
Minskning av rörelseskulder	65 572	-22 863
Kassaflöde från den löpande verksamheten	76 756	159 569
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Årets upplåtna lägenheter	778 860	1 224 362
Kassaflöde från investeringsverksamheten	778 860	1 224 362
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	3 225 000	4 700 000
Amortering av låneskulder	-3 335 000	-6 482 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-110 000	-1 782 500
Årets kassaflöde	745 616	-398 569
Likvida medel vid årets början	668 428	1 066 979
Likvida medel vid årets slut	1 414 044	668 428



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hysesintäkter

Hyror bostäder

Totalt årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 198 339	1 126 702
Hysesintäkter bostäder	271 763	294 105
Totalt årsavgifter och hyror	1 470 102	1 420 807



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
Övriga intäkter
Kommunikation

Totalt övriga rörelseintäkter

2024	2023
15	0
0	9 480
75 102	57 187
75 117	66 667
75 117	66 667

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Systematiskt brandskyddsarbete
Snöröjning
Bevakningskostnader
Övriga utgifter för köpta tjänster
Bredband
Kabel-TV
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Hyressättningsavgift
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

2024	2023
29 346	28 693
208 706	206 265
67 635	65 588
4 929	50 031
103 217	90 406
5 750	0
2 250	8 900
10 259	22 500
788	0
47 520	51 378
25 620	30 840
21 611	26 874
35 966	46 007
0	830
39 120	38 136
602 717	666 447
15 363	10 450
2 600	1 100
21 007	25 375
8 750	4 400
9 350	1 750
11 014	0
2 992	11 934
3 300	20 108
4 400	19 149
13 850	12 381
0	3 301
1 100	0
93 726	109 948
68 500	0
42 655	186 151
17 760	0
32 100	0
161 015	186 151
857 458	962 546

Reparationer

Huskropp
Armaturer, gemensamma utrymmen
Bostäder
Markytor
Klottersanering
Övrigt
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Övrigt, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer
El, installationer

Planerat underhåll

Huskropp, övrigt
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Bostäder
Markytor

Totalt fastighetskostnader



Not 5. Övriga kostnader

Styrelsen

Kostnader för transportmedel

2024

0

2023

193

Medlems- och föreningsavgifter

Serviceavgifter till branschorganisationer

0

10 295

Ekonomisk förvaltning

Förvaltningskostnader

59 900

56 254

Revision

Revision

34 075

27 245

Kommunikation

Tele och post

900

1 620

Försäkringar och övriga riskkostnader

Jurist- och advokatkostnader

717

26 600

Övriga kostnader

Bankkostnader

2 061

1 925

Inkassokostnader

1 219

3 855

Övriga externa tjänster

553

1 781

Övriga externa kostnader

800

389

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

33 090

23 950

Övriga kostnader

656

5 447

38 379

37 347

Totalt övriga kostnader

133 971

159 554

Not 6. Personalkostnader

Löner och arvoden

Styrelsearvoden

2024

43 600

2023

21 368

Övriga personalkostnader

Sociala kostnader

13 699

6 714

Totalt personalkostnader

57 299

28 082

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

152 860

152 856

Inventarier, maskiner och installationer

3 065

3 096

155 925

155 952

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

155 925

155 952

Not 8. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar

14 550 000

14 550 000

Summa:

14 550 000

14 550 000



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	15 286 158	15 286 158
Mark	12 332 782	12 332 782
Utgående anskaffningsvärden	27 618 940	27 618 940
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 738 804	- 585 948
Årets avskrivning på byggnader	- 152 860	- 152 856
Utgående avskrivningar	-891 664	-738 804
Utgående redovisat värde	26 727 276	26 880 136
<i>Varav</i>		
Byggnader	14 394 494	14 547 354
Mark	12 332 782	12 332 782
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	11 200 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark	8 000 000	8 000 000
	19 200 000	19 200 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	19 200 000	19 200 000
	19 200 000	19 200 000
Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	31 000	31 000
Utgående anskaffningsvärden	31 000	31 000
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 13 932	- 10 836
Årets avskrivningar	- 3 065	- 3 096
Utgående avskrivningar	- 16 997	- 13 932
Utgående redovisat värde	14 003	17 068
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	61 658	25 983
Summa	61 658	25 983
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	614 044	663 912
Kortkonto Handelsbanken	0	4 516
Placeringskonto Handelsbanken	800 000	0
Summa	1 414 044	668 428



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken	2025-04-30	4,46 %	1 440 000	1 550 000
Handelsbanken	Löst	1,76 %	0	3 225 000
Handelsbanken	2026-04-30	4,26 %	1 550 000	1 550 000
Handelsbanken	2025-09-01	1,66 %	970 000	970 000
Handelsbanken	2027-03-01	2,07 %	3 650 000	3 650 000
Handelsbanken	2027-04-30	4,15 %	1 600 000	1 600 000
Handelsbanken*	2025-01-30	4,15 %	3 225 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			12 435 000	12 545 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 525 000	-9 200 000
			6 910 000	3 345 000

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 14. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 635 000	3 345 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 800 000	9 200 000
Summa	12 435 000	12 545 000

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	0	0
Upplupna räntekostnader	-49 323	-32 387
Förutbetalda intäkter	-112 728	-106 237
Upplupna revisionsarvoden	-28 200	-21 000
Upplupna driftskostnader	-38 616	-43 429
Summa	-228 867	-203 053



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mattias Roth
Ledamot

Pär Lassesson
Ledamot

Patrik Jandelin
Ordförande

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

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.03.2025 16:05

SENT BY OWNER:

William Mårtensson • 18.03.2025 08:02

DOCUMENT ID:

Sy2tc5U2kl

ENVELOPE ID:

BJgcFq5L3ke-Sy2tc5U2kl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Uppland 4 Malmö.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Johan Patrik Mikael Jandelin	Signed	18.03.2025 08:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/07/26)
	Authenticated	18.03.2025 08:10	Low	
Pär Fredrik Lassesson	Signed	18.03.2025 09:11	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/03/25)
	Authenticated	18.03.2025 09:07	Low	
RONALD MATTIAS ROTH	Signed	19.03.2025 09:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/10/07)
	Authenticated	19.03.2025 09:34	Low	
ERIK MAURITZSON	Signed	19.03.2025 16:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	19.03.2025 16:03	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 BRF Uppland 4 Malmö, org.nr 769634-3180

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Uppland 4 Malmö 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Uppland 4 Malmö 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 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, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 19 mars 2025



RB BRF Uppland.pdf

(91369 byte)

SHA-512: 66850acdf65dc77d7b36ac505159a36fd3d0c
dbe45c816e801144a3edff93fcc1c9da1a44697056e096
ea38dc4e76700c1c26839d02909b12115520906240048

Underskrifter

2025-03-19 16:04:54 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Uppland 4 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

9e7a4fb7d4758e23216cbc982eb9be561bddc810f42790c2f4a61fc68e1a021ed9d99ad387a859304ead995bfb8d3b9e2df84b77607833f4f25faa0a5e3ef4b



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 en 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 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 beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

