

Bostadsrättsföreningen Uppland 4 Malmö

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Uppland 4 Malmö

Org.nr: 769634-3180

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Uppland 4 Malmö, 769634-3180, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. 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.

Styrelse

Ordförande	Pär Lassesson	2026
Ledamot	Mattias Roth	2026
Ledamot	Lisa Carlson	2027
Suppleant	Michel De Ruiter	2027
Suppleant	Kristiina Pruim Korpi	2026

Vald t.o.m föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad 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	Security Assistance
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Städning	Rs Ren Servicegruppen

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 72 740 kr (93 746 kr 2024) och planerat underhåll för 0 kr (161 015 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Styrelsen har accepterat ett anbud från Sustend för upprättande av en ny underhållsplan under 2026.

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 2025-04-12. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Under 2025 har styrelsen begärt in offerter och tecknat avtal om upprättande av en underhållsplan. Denna kommer utformas enligt den s.k. K3-standarden, vilket from 2026 är ett lagkrav för såväl befintliga som nya underhållsplaner. Vår fastighet kommer gås igenom under senvåren 2026 och en underhållsplan kommer därefter upprättas. Planen kommer tjäna som underlag för kommande underhåll med hänsyn tagen till de budgetmedel som årligen avsätts.

Under året har en av fastighetens bostadsrätter drabbats av en vattenskada som även påverkat underliggande bostadsrätt. Skadan har drivit kostnader för föreningen eftersom vi enligt regelverket bär ansvar för de delar som inte betecknas som ytskikt.

Föreningens råvind har sedan tidigare 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 ska enligt avtal from 2023-01-01 erhålla avgift för råvindens samlade yta tills projektet är färdigställt. Under juli-december 2025 har CAG inte erlagt någon avgift. Enligt företaget har en reviderad marknadsvärdering gjorts som styrker projektet, men finansieringen behöver säkras innan projektet kan fortskrida. Föreningen har en fordran på CAG för de avgifter som inte erlagts enligt avtal.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 1 överlåtelse).

Under året har 0 upplåtelse av bostadsrätt skett (2024 år skedde 1 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 6 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 6 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 23 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 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.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

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



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 616	1 545	1 487	1 156
Resultat efter finansiella poster, tkr	266	-11	-137	-211
Förändring av underhållsfond	246	85	22	190
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	176	60	-3	-244
Sparande kr/kvm	293	213	142	-33
Soliditet, (%)	55	55	54	48
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 075	1 015	966	666
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83	82	80	71
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	1 011	955	919	778
Bostadshyra kr/kvm	1 571	1 562	1 449	1 258
Driftkostnad kr/kvm	405	419	463	536
Energikostnad kr/kvm	231	212	209	241
Ränta kr/kvm	269	250	229	212
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	171	171	145	166
Skuldsättning kr/kvm	8 565	8 641	8 718	11 658
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	9 821	9 908	10 232	11 686
Räntekänslighet (%)	9	10	15	18
Snittränta, (%)	3.14	2.9	2.63	1.82

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 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.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	19 239 202	496 483	- 4 188 996	- 10 532
Disposition enligt föreningsstämma			-10 532	10 532
Avsättning till underhållsfond		246 000	-246 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				265 747
Vid årets slut	19 239 202	742 483	- 4 445 528	265 747

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 4 199 528
Årets resultat före fondändring	265 747
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 246 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	- 4 179 781

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 4 179 781
Totalt	- 4 179 781

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 542 252

1 470 102

Övriga rörelseintäkter

3

74 240

75 117

Summa rörelseintäkter

1 616 492

1 545 219

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-655 094

-857 458

Övriga kostnader

5

-94 808

-133 971

Personalkostnader

6

-77 274

-57 299

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-155 917

-155 925

Summa rörelsekostnader

-983 093

-1 204 653

RÖRELSERESULTAT

633 399

340 566

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

19 427

9 310

Räntekostnader och liknande resultatposter

-387 079

-360 408

Summa finansiella poster

-367 652

-351 098

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

265 747

-10 532

RESULTAT FÖRE SKATT

265 747

-10 532

ÅRETS RESULTAT

265 747

-10 532



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	26 574 414	26 727 276
Inventarier, maskiner och installationer	10	10 948	14 003
Summa materiella anläggningstillgångar		26 585 362	26 741 279
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 585 362	26 741 279
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		179 506	105 167
Övriga fordringar		326	1 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	83 084	61 658
Summa kortfristiga fordringar		262 916	168 323
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 638 918	1 414 044
Summa kassa och bank		1 638 918	1 414 044
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 901 834	1 582 367
SUMMA TILLGÅNGAR		28 487 196	28 323 646



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 239 202	19 239 202
Underhållsfond		742 483	496 483
Summa bundet eget kapital		19 981 685	19 735 685
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 445 528	-4 188 996
Årets resultat		265 747	-10 532
Summa fritt eget kapital		-4 179 781	-4 199 528
SUMMA EGET KAPITAL		15 801 904	15 536 157
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	5 250 000	6 800 000
Summa långfristiga skulder		5 250 000	6 800 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		5 250 000	6 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	7 075 000	5 635 000
Leverantörsskulder		94 558	86 083
Skatteskulder		4 493	5 205
Övriga skulder		36 114	32 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	225 127	228 867
Summa kortfristiga skulder		7 435 292	5 987 489
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		7 435 292	5 987 489
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 487 196	28 323 646



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	633 399	340 566
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	155 917	155 925
Summa	789 316	496 491
Erhållen ränta	19 427	9 310
Erlags ränta	-387 079	-360 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	421 664	145 393
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-94 594	-134 209
Minskning av rörelseskulder	7 804	65 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten	334 874	76 756
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Årets upplåtna lägenheter	0	778 860
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	778 860
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	2 355 000	3 225 000
Amortering av låneskulder	-2 465 000	-3 335 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-110 000	-110 000
Årets kassaflöde	224 874	745 616
Likvida medel vid årets början	1 414 044	668 428
Likvida medel vid årets slut	1 638 918	1 414 044



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.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 268 904	1 198 339
Hyror bostäder	273 348	271 763
Totalt årsavgifter och hyror	1 542 252	1 470 102

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	0	15
Överlåtelseavgifter	2 903	0
Övriga intäkter	-8 463	0
Kommunikation	79 800	75 102
Totalt övriga rörelseintäkter	74 240	75 117



Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	33 629	29 346
Uppvärmning	221 332	208 706
Vatten och avlopp	77 147	67 635
Avfallshantering	16 429	4 929
Teknisk förvaltning	75 109	103 217
Systematiskt brandskyddsarbete	0	5 750
Snöröjning	1 875	2 250
Bevakningskostnader	5 009	10 259
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	788
Bredband	48 143	47 520
Kabel-TV	29 573	25 620
Försäkringar	23 092	21 611
Förbrukningsmaterial	8 931	35 966
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	42 086	39 120
	582 354	602 717
Reparationer		
Huskropp	0	15 363
Armaturer, gemensamma utrymmen	11 437	2 600
Bostäder	1 798	21 007
Markytor	0	8 750
Klottersanering	2 450	9 350
Vattenskador	37 612	0
Övrigt	0	11 014
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 475	2 992
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	9 224	3 300
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 100	4 400
VA & sanitet, installationer	5 956	13 850
Ventilation, installationer	1 688	0
El, installationer	0	1 100
	72 740	93 726
Planerat underhåll		
Huskropp, övrigt	0	68 500
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	42 655
Bostäder	0	17 760
Markytor	0	32 100
	0	161 015
Totalt fastighetskostnader	655 094	857 458



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Kostnader för transportmedel	750	0
Övriga omkostnader	251	0
Förvaltningskostnader	66 330	60 556
Revision	28 650	34 075
Tele och post	2 399	900
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	5	0
Jurist- och advokatkostnader	1 059	717
Bankkostnader	829	2 061
Inkassokostnader	-1 227	1 219
Övriga externa tjänster	-5 037	553
Övriga externa kostnader	800	800
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	33 090
Totalt övriga kostnader	94 808	133 971

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	58 800	43 600
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	18 474	13 699
Totalt personalkostnader	77 274	57 299

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	152 862	152 860
Inventarier, maskiner och installationer	3 055	3 065
	155 917	155 925
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	155 917	155 925

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	14 550 000	14 550 000
Summa:	14 550 000	14 550 000



Not 9. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
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	- 891 664	- 738 804
Årets avskrivning på byggnader	- 152 862	- 152 860
Utgående avskrivningar	-1 044 526	-891 664
Utgående redovisat värde	26 574 414	26 727 276
<i>Varav</i>		
Byggnader	14 241 632	14 394 494
Mark	12 332 782	12 332 782
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	15 471 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark	8 400 000	8 000 000
	23 871 000	19 200 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	23 800 000	19 200 000
Lokaler	71 000	0
	23 871 000	19 200 000
Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	31 000	31 000
Utgående anskaffningsvärden	31 000	31 000
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 16 997	- 13 932
Årets avskrivningar	- 3 055	- 3 065
Utgående avskrivningar	- 20 052	- 16 997
Utgående redovisat värde	10 948	14 003
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	83 084	61 658
Summa	83 084	61 658
Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	821 912	614 044
Placeringskonto Handelsbanken	817 006	800 000
Summa	1 638 918	1 414 044
Not 13. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 075 000	5 635 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 250 000	6 800 000
Summa	12 325 000	12 435 000



Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken	2026-09-01	2,86 %	970 000	0
Handelsbanken	Löst	4,46 %	0	1 440 000
Handelsbanken	2026-04-30	3,01 %	1 385 000	0
Handelsbanken	2026-04-30	4,26 %	1 495 000	1 550 000
Handelsbanken	Löst	1,66 %	0	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*	2026-01-30	3,15 %	3 225 000	3 225 000
Summa skulder till kreditinstitut			12 325 000	12 435 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 075 000	-5 635 000
			5 250 000	6 800 000

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

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

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	41 670	49 323
Förutbetalda intäkter	116 249	112 728
Upplupna revisionsarvoden	29 100	28 200
Upplupna driftskostnader	38 108	38 616
Summa	225 127	228 867



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-27

Pär Lassesson
Ordförande

Mattias Roth
Ledamot

Lisa Carlson
Ledamot

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

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 17:02

SENT BY OWNER:

William Mårtensson • 30.03.2026 13:09

DOCUMENT ID:

Skceec0PoZg

ENVELOPE ID:

BkYe9RDiWI-Skceec0PoZg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Uppland 4
Malmö.pdf

16 pages

SHA-512:

8ae45aeb06ca2179f844820faa279a2371a57ab4758fb8
3bd1c0ec38409f8955626e0389965a26976c8e434189c7
a021cdc10e20e3730b0e82516c681d3d70e5

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
RONALD MATTIAS ROTH	 Signed	30.03.2026 14:41	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/10/07)
	Authenticated	30.03.2026 14:41	Low	
Lisa Linnéa Carlson	 Signed	30.03.2026 14:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/08/24)
	Authenticated	30.03.2026 14:50	Low	
Pär Fredrik Lassesson	 Signed	30.03.2026 15:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/03/25)
	Authenticated	30.03.2026 15:28	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	30.03.2026 17:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	30.03.2026 16:59	Low	

* 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



Shape the future
with confidence

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 2025.

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 2025 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 revisionsned i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsned 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 revisionsned 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.



**Shape the future
with confidence**

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 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghetssätt.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 30 mars 2026



2025 Brf Uppland 4 Malmö - RB.pdf
(109212 byte)
SHA-512: e38b28cc7dc3b6d53115aba1d715e550bd436
78891ffc5dbfd6007706451768472a6a3af9a4a019de6a
0bddd0df4010cf94932be2ec5f7a6033e38f330db6042

Underskrifter

2026-03-30 17:02:25 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025 Brf Uppland 4

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:
5f572822712eac9283b81cb9e24e33325d59e707f4d8ebfb70a09ed82ca72e1e8e7a123aa5fbac9b7a037b4c154ef3a07c7ca4260f69818293afea43bed861ee



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. 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 ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid 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 krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. 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 och kostnadsuppskatta dessa. 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna 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

