



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsföreningen Uret u p a

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Att förvalta fastigheten Falsterbogatan 25, Simrishamnsgatan 34, i Malmö och där bereda trivsamma bostäder åt sina medlemmar.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1927-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1927-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-04 hos Bolagsverket.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Timglasat 4	1929	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929.

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 756 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 756 kvm.

Styrelsens sammansättning

Joel Filip Gummesson	Ordförande
Rickard Andréa Raasum	Styrelseledamot
Thomas A Vincent Tuma Fischer	Styrelseledamot

Valberedning

Moa Andersson
Ingrid Knutsdotter Thulin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Karl-Philip Ingemar Lindahl Revisor Tryggbrfrevision i Norden AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2018 ● Uppbyggnad bärande vägg källare - Nödåtgärd - uppföljning vid behov
- 2019 ● Målning av fönster mot Simrishamnsgatan samt Falsterbogatan - Renovering av fönster i etapper
- 2020 ● Spolning av stammar - Underhåll radonmätning
- 2021 ● Renovering av ventilationskanaler
Reperationsarbete av takläcka - Ett mindre arbete
- 2022 ● Reparation av dörrfoder i trapphus
Installation av dörrstängare
Reparation av kodlås
- 2023 ● Relining av bottenplatta
- 2024 ● Byte av tvättmaskiner i tvättstugan
- 2025 ● Installation av IMD-el

Planerade underhåll

- 2025 ● Entréportar, renovering och målning
- 2026 ● Måla fönster, trä 2-glas
- 2027 ● Skorsten, omfogning/renovering
Byta lägenhetsdörrar
obligatorisk ventilationskontroll (OVK) S-system
- 2028 ● Renovering trapphus (byta belysningsarmatur och målning)
Byta torktumlare för gemensam tvättstuga

Avtal med leverantörer

Installation av IMD-el Infometric AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Kostnaden för installation av IMD el har belastat detta räkenskapsår.

Inga avgiftshöjningar har genomförts under 2025.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året.

Förändringar i avtal

Ett av föreningens lån har omförhandlats under året till en räntesats om 3,09 %, med räntebindning till och med 2029-10-30.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 36 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 473 219	1 416 447	1 344 756	1 261 663
Resultat efter fin. poster	158 541	84 796	-354 714	221 140
Soliditet (%)	16	14	12	17
Yttre fond	460 041	580 016	912 741	596 716
Taxeringsvärde	34 200 000	27 200 000	27 200 000	27 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	823	795	761	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,5	98,6	98,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 319	3 358	3 248	3 296
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 317	3 358	3 248	3 296
Sparande / kvm totalyta, kr	137	214	219	177
Elkostnad / kvm totalyta, kr	60	33	32	38
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	171	188	163	143
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	42	38	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	279	263	233	215
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,20	3,28	2,05	1,62
Räntekänslighet (%)	4,05	4,22	4,27	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el (totalt 57 094 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	249 060	-	-	249 060
Fond, yttre underhåll	580 016	-200 975	81 000	460 041
Uppskrivningsfond	5 081 760		-12 034	5 069 726
Balanserat resultat	-5 015 024	285 771	-68 966	-4 798 219
Årets resultat	84 796	-84 796	158 541	158 541
Eget kapital	980 608	0	158 541	1 139 149

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 717 219
Årets resultat	158 541
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-81 000
Totalt	-4 639 678

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-4 639 678

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 473 219	1 416 447
Övriga rörelseintäkter	3	2 261	0
Summa rörelseintäkter		1 475 480	1 416 447
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-770 103	-892 984
Övriga externa kostnader	9	-131 559	-97 536
Personalkostnader	10	-158 116	-73 331
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-74 178	-90 024
Summa rörelsekostnader		-1 133 956	-1 153 875
RÖRELSERESULTAT		341 524	262 572
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 680	12 306
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-187 663	-190 082
Summa finansiella poster		-182 983	-177 776
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		158 541	84 796
ÅRETS RESULTAT		158 541	84 796

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	6 251 198	6 312 362
Maskiner och inventarier	13	160 526	0
Pågående projekt	14	0	41 250
Summa materiella anläggningstillgångar		6 411 724	6 353 612
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 411 724	6 353 612
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 133	11 214
Övriga fordringar	15	870 880	817 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	56 446	38 996
Summa kortfristiga fordringar		934 459	867 350
Kassa och bank			
Kassa och bank		23 989	13 833
Summa kassa och bank		23 989	13 833
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		958 448	881 183
SUMMA TILLGÅNGAR		7 370 172	7 234 795

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		249 060	249 060
Uppskrivningsfond		5 069 726	5 081 760
Fond för yttre underhåll		460 041	580 016
Summa bundet eget kapital		5 778 827	5 910 836
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 798 219	-5 015 024
Årets resultat		158 541	84 796
Summa ansamlad förlust		-4 639 678	-4 930 228
SUMMA EGET KAPITAL		1 139 149	980 608
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 779 144	3 165 974
Summa långfristiga skulder		3 779 144	3 165 974
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 044 974	2 730 848
Leverantörsskulder		57 016	73 604
Övriga kortfristiga skulder		317	-3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	349 572	283 764
Summa kortfristiga skulder		2 451 879	3 088 213
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 370 172	7 234 795

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	341 524	262 572
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	74 178	90 024
	415 702	352 596
Erhållen ränta	4 680	12 306
Erlagd ränta	-180 953	-197 367
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	239 429	167 535
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 813	304 892
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	42 830	-604 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten	270 446	-131 648
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-132 290	-41 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-132 290	-41 250
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	566 000
Amortering av lån	-72 704	-372 704
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-72 704	193 296
ÅRETS KASSAFLÖDE	65 452	20 398
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	778 489	758 091
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	843 941	778 489

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsföreningen Uret u p a är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,98 %
Yttertak	1,48 %
Fasader	1,48 %
Fönster	2,11 %
Stamledningar VA	1,28 %
Stamledningar Värme	0,98 %
Styr & övervakning	1,41 %
El	2,11 %
Installationer	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD el.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 326 156	1 326 156
Hysesintäkter lokaler	3 600	0
Bredband	54 924	70 054
El, moms	64 287	0
Nycklar/lås vidarefakturering	580	2 030
Övernattnings-/gästlägenhet	10 800	13 050
Påminnelseavgift	120	300
Pantsättningsavgift	4 704	1 719
Överlåtelseavgift	7 313	2 746
Administrativ avgift	735	392
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	1 473 219	1 416 447

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	2 261	0
Summa	2 261	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	47 584	10 175
Städning utöver avtal	4 217	40 613
Brandskydd	0	4 300
Gårdkostnader	5 009	9 048
Gemensamma utrymmen	3 188	1 571
Serviceavtal	8 071	0
Förbrukningsmaterial	2 618	2 567
Summa	70 688	68 274

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	3 800	0
Tvättstuga	2 175	4 980
Trapphus/port/entr	9 063	0
Dörrar och lås/porttele	0	9 361
Bastu/pool	0	3 888
VVS	36 391	17 354
Elinstallationer	0	3 226
Skador/klotter/skadegörelse	7 134	2 494
Summa	58 562	41 303

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Huskropp utvändigt	0	25 600
Tvättstuga	0	125 395
Ventilation	0	22 400
Fönster	0	27 580
Summa	0	200 975

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	104 740	58 761
Uppvärmning	300 029	329 701
Vatten	85 200	73 571
Sophämtning/renhållning	27 591	26 121
Summa	517 560	488 154

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	23 327	0
Bredband	61 944	58 377
Fastighetsskatt	39 652	37 490
Korr. fastighetsskatt	-1 630	-1 589
Summa	123 293	94 278

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 213	369
Inkassokostnader	1 495	0
Revisionsarvoden extern revisor	24 409	33 000
Styrelseomkostnader	2 150	110
Fritids och trivselkostnader	0	1 893
Föreningskostnader	2 115	629
Förvaltningsarvode enl avtal	57 284	38 878
Överlåtelsekostnad	8 232	4 012
Pantsättningskostnad	7 056	2 580
Administration	5 055	5 446
Konsultkostnader	21 551	10 619
Summa	131 559	97 536

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	118 649	55 800
Arbetsgivaravgifter	39 467	17 531
Summa	158 116	73 331

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	187 558	190 075
Dröjsmålsränta	105	7
Summa	187 663	190 082

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 920 308	9 920 308
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 920 308	9 920 308
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 607 946	-3 517 922
Årets avskrivning	-61 164	-90 024
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 669 110	-3 607 946
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 251 198	6 312 362
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 801 000</i>	<i>4 801 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 000 000	15 600 000
Taxeringsvärde mark	12 200 000	11 600 000
Summa	34 200 000	27 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 222	21 222
Årets inköp	173 540	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	194 762	21 222
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-21 222	-21 222
Årets avskrivning	-13 014	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-34 236	-21 222
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	160 526	0

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	41 250	0
Årets investeringar	132 290	41 250
Omfört till Byggnad	-173 540	0
Summa pågående arbeten	0	41 250

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	24 239	23 633
Skattefordringar	26 689	28 851
Transaktionskonto	177 357	182 136
Borgo räntekonto	642 594	582 520
Summa	870 880	817 140

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	3 820	1 317
Förutbet försäkr premier	23 842	23 327
Förutbet bredband	14 936	14 352
Upplupna intäkter	13 848	0
Summa	56 446	38 996

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	4,77 %	2 044 974	2 117 678
Handelsbanken	2029-10-30	3,09 %	2 658 144	2 658 144
Handelsbanken	2027-06-30	3,71 %	855 000	855 000
Stadshypotek	2027-07-30	3,49 %	266 000	266 000
Summa			5 824 118	5 896 822
Varav kortfristig del			2 044 974	2 730 848

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 460 598 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	204	0
Uppl kostnad Städning entrepr	0	4 075
Uppl kostn el	11 465	4 950
Uppl kostnad Värme	38 353	37 865
Uppl kostnad Extern revisor	26 409	17 000
Uppl kostn räntor	28 987	22 277
Uppl kostn vatten	7 249	6 300
Uppl kostnad Sophämtning	608	903
Uppl kostnad arvoden	88 200	57 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	29 898	18 004
Förutbet hyror/avgifter	118 199	115 090
Summa	349 572	283 764

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 270 000	6 270 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna har höjts med 2 % från och med 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

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

Malmö

Joel Filip Gummesson
Ordförande

Rickard Andréé Raasum
Styrelseledamot

Thomas A Vincent Tuma Fischer
Styrelseledamot

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

Tryggbrfrevision i Norden AB
Karl-Philip Ingemar Lindahl
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.04.2026 15:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.04.2026 17:12

DOCUMENT ID:

H1W7Zimp2-x

ENVELOPE ID:

r17Wo7ahbl-H1W7Zimp2-x

DOCUMENT NAME:

Bostadsföreningen Uret u p a, 746000-0768 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

8e953223f0842f89f2d13cdd7220bb6512f7e0938bfe3c6f3c260f839d550fb6d43f01b9caf35ec6e19a8d0f9f0b72a9ea2af3a775373fde7c6aa0eefa71e26e

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant







eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RICKARD ANDRÉE RAASU M rickardraasum@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 17:28 15.04.2026 17:28	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.198.251
2. FILIP GUMMESSON filip.gummesson@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 14:07 24.04.2026 14:03	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.168.208
3. THOMAS A VINCENT TUMA FISCHER vincent.tuma.fischer@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2026 15:25 25.04.2026 15:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.140.42.120
4. KARL-PHILIP INGEMAR LI NDAHL karl-philip@tryggbfrevision.se	 Signed Authenticated	25.04.2026 15:37 25.04.2026 15:36	eID Low	Swedish BankID IP: 193.203.13.117

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i *Bostadsrättsföreningen Uret u p a 746000-0768*

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Uret u p a för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Detta kräver att jag planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Uret u p a för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Trygg BRF Revision i Norden AB

Karl-Philip Lindahl
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.04.2026 15:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.04.2026 17:12

DOCUMENT ID:

BkmWs7a3-l

ENVELOPE ID:

HkXbsXp2We-BkmWs7a3-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Uret u.p.a.pdf

2 pages

SHA-512:

a168da487ac7b401047cee4662efa9b4780174d7233a8
6b4950fd89b29e762f8006e2353fa62b3e4ee8e8aa0979
94a9afe121d3f752f7162ff081a05bc66ac9a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL-PHILIP INGEMAR LI NDAHL	Signed	25.04.2026 15:37	eID	Swedish BankID
karl-philip@tryggbrefrevisio n.se	Authenticated	25.04.2026 15:37	Low	IP: 193.203.13.117

* 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

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

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