

Bostadsrättsföreningen Urbilden

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Urbilden

Org.nr: 746000-2145

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Urbilden, 746000-2145, 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 bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-12-31 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-01 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	Daniel Abrahamsson	2026
Ledamot	Miró Lieberman Allard	2026
Ledamot	Pauline Olsson Ghoreishi	2026
Ledamot	Sofia Gawlitza	2026
Ledamot	Vera Skans Mächs	2026
Suppleant	Peter Ebbesson	2026
Suppleant	Amanda Patrolea	2027

Vald t.o.m föreningsstämma

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson
	Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Fredrik Kjellgren och Jona Hartelius

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Urbilden 7 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 117 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1937 . Fastighetens adresser är Sofielundsvägen 48 A-H, Ystadsvägen 47 A-G och Lantmannagatan 15-17 .

Föreningen upplåter 117 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
13	95	6	3

Total tomtarea:	3 854	kvm
Total bostadsarea:	5 406	kvm
- varav bostadsrättsarea:	5 406	kvm
Total lokalarea:	157	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2016-06-10.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele 2
Bredband	Tele 2
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.on
Jour	Örestads Bevakning
Städning	Klart Rent i Malmö
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Firesafe Protection i Sverige
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal klottersanering	Sanerings Companiet
Serviceavtal tvättmaskiner	Bengtssons Tvättmaskinservice

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 224 916 kr (359 696 kr 2024) och planerat underhåll för 235 688 kr (260 378 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-05-12 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 678 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 302 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll	År
Utbyte belysning källare, vind och förråd	2025
Utbyte 44 st avstängningsventiler samt värmeventiler	2024
Underhållsspolning	2023
Målning trapphus	2023
Ny tvättmaskin	2022
Trapphusrenovering	2022
Byte LED-lampor trapphus, rörelsestyrd	2022
Byte LED-lampor belysning vid portingång	2022
Byte LED-lampor belysning ner till cykelkällare	2022
Byte LED-lampor belysning miljörummet utanpå	2022
Byte ståldörrar, samtliga till källare och vind	2022
Brandsäkerhet, utrymning skyltning källare/vind	2022
Renovering källarhalsar, från innergård	2021
Passage- och porttelefonsystem	2020/2021
Portdörrar, renovering plåt och mässing	2020
Inoljning miljörum	2019
Ny huvudgrind samt passagegrind, innergården	2019
Nya trästaket samt trägrindar, innergården	2019
Statuskontroller i samtliga lägenheter	2018
Nya takluckor inkl. taksäkerhet	2017
Skorstenar, renovering	2017
Balkongrenovering inkl. nya räcken	2017
Fasadrenovering	2017
Förstärkning & puts källarnedgångar, inifrån gård	2016
Dagvattenbrunnar, gården	2016
Dränering	2016
Ventilation i lägenheter besiktigat (OVK)	2016
Ventilationssystemet rensat & besiktigat	2013
Relining av avloppsstammar	2011
Föreningens tvättstugor	2009
Samtliga balkongplattors undersida renoverade	2009
Skorstenar renoverades	2009
Omläggning tak	2009
Installation av säkerhetsdörrar	2008
Byte av vattenstammar	2000
Byte av elstigarledningar	1999/2000
Renovering av trapphus/port	1995/1996
Takrenovering	1994
3-glas fönster insatta	1994



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-13. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Händelser under året

Styrelsen har under året påbörjat ett långsiktigt arbete för att förbättra föreningens och dess medlemmars ekonomi, bland annat genom att undersöka frågan att införa gemensam el. Vi har tagit in offerter, diskuterat för- och nackdelar och förberett för att kunna fatta beslut i frågan. Styrelsen har även deltagit på Malmö stads träff för bostadsrättsföreningar angående energieffektivisering av fastigheter samt haft en energirådgivare på besök för att diskutera föreningens energianvändning och hur denna kan effektiviseras.

Styrelsen har även påbörjat arbetet med att förbättra gårdsmiljön, och har kontinuerligt rensat och underhållit föreningens hobbyrum och bytesrum. Bytesrummet har även fräschats upp med nya hyllor och klädhängare. Båda rummen tycks användas flitigt av de boende i föreningen.

Under sommaren deltog vi på norra Sofielunds loppis-dag, där vi öppnade upp innergården och några grannar ställde upp bord och sålde saker.

Under hösten beslutade vi att inte höja månadsavgiften eftersom föreningens ekonomi är god, bland annat till följd av tidigare års avgiftshöjningar. Vi betalade även av ett lån på cirka 1,8 miljoner som behövde förnyas 2025.

För tredje året i rad hölls ett glöggmingel på innergården som ett tjugotal medlemmar deltog på. Under 2026 och framåt kommer styrelsen lägga fokus på att fräscha upp utemiljön och andra gemensamma ytor.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 11 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 12 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 14 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 158 medlemmar.

23 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

21 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 160 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 7 %.

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



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	6 100	5 533	5 186	4 684
Resultat efter finansiella poster	560	138	-1 700	-2 137
Förändring av underhållsfond	1 442	1 310	49	-1 014
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-82	-371	-949	-323
Sparande, kr/kvm	287	215	108	177
Soliditet, (%)	-366	-296	-300	-237
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 075	976	904	807
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	98	98	97	96
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	1 036	976	904	807
Driftkostnad, kr/kvm	553	511	512	508
Energikostnad, kr/kvm	293	283	291	252
Ränta, kr/kvm	141	133	105	65
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	302	282	279	235
Skuldsättning, kr/kvm	3 771	4 149	4 215	3 937
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	3 771	4 149	4 215	3 937
Räntekänslighet, (%)	4	4	5	5
Snittränta, (%)	3.73	3.22	2.48	1.66

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt 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	241 242	2 665 593	- 21 371 906	138 293
Disposition enligt föreningsstämma			138 293	-138 293
Avsättning till underhållsfond		1 678 000	-1 678 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-235 688	235 688	
Årets resultat				559 972
Vid årets slut	241 242	4 107 905	- 22 675 925	559 972

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 21 233 613
Årets resultat före fondändring	559 972
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 678 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	235 688
Summa över/underskott	- 22 115 953

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 22 115 953
Totalt	- 22 115 953

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

5 803 443

5 427 336

Övriga rörelseintäkter

3

296 487

106 070

Summa rörelseintäkter

6 099 930

5 533 406

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-3 534 604

-3 461 517

Övriga kostnader

5

-283 341

-260 055

Personalkostnader

6

-154 550

-151 235

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-799 914

-799 974

Summa rörelsekostnader

-4 772 409

-4 672 781

RÖRELSERESULTAT

1 327 521

860 625

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

16 036

20 222

Räntekostnader och liknande resultatposter

-783 585

-742 554

Summa finansiella poster

-767 549

-722 332

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

559 972

138 293

RESULTAT FÖRE SKATT

559 972

138 293

ÅRETS RESULTAT

559 972

138 293



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	2 885 345	3 670 809
Inventarier, maskiner och installationer	10	49 371	63 821
Summa materiella anläggningstillgångar		2 934 716	3 734 630
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 934 716	3 734 630
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 540	1 860
Övriga fordringar		55 692	56 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	345 405	331 772
Summa kortfristiga fordringar		407 637	390 368
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 517 308	2 057 187
Summa kassa och bank		1 517 308	2 057 187
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 924 945	2 447 555
SUMMA TILLGÅNGAR		4 859 661	6 182 185



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		241 242	241 242
Underhållsfond		4 107 905	2 665 593
Summa bundet eget kapital		4 349 147	2 906 835
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 675 925	-21 371 906
Årets resultat		559 972	138 293
Summa fritt eget kapital		-22 115 953	-21 233 613
SUMMA EGET KAPITAL		-17 766 806	-18 326 778
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	11 985 042	20 980 334
Summa långfristiga skulder		11 985 042	20 980 334
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		11 985 042	20 980 334
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		8 995 292	2 099 798
Förskott från kunder		13 248	13 248
Leverantörsskulder		618 469	422 842
Skatteskulder		17 421	21 746
Övriga skulder		0	12 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	996 995	958 883
Summa kortfristiga skulder		10 641 425	3 528 629
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		10 641 425	3 528 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 859 661	6 182 185



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 327 521	860 625
Avskrivningar		799 914	799 974
Summa		2 127 435	1 660 599
Erhållen ränta		16 036	20 222
Erlagd ränta		-783 585	-742 554
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 359 886	938 267
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-17 270	-208 457
Minskning av rörelseskulder		217 303	250 524
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 559 919	980 334
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		0	8 891 312
Amortering av låneskulder		-2 099 798	-9 258 124
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 099 798	-366 812
Årets kassaflöde		-539 879	613 522
Likvida medel vid årets början		2 057 187	1 443 665
Likvida medel vid årets slut		1 517 308	2 057 187

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	10-50 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 602 719	5 239 740
Årsavgifter lokaler	200 724	187 596
Totalt årsavgifter och hyror	5 803 443	5 427 336

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	79 384	78 404
Överlåtelseavgifter	24 808	18 809
Övriga intäkter	18 159	8 857
Kommunikation	174 136	0
Totalt övriga rörelseintäkter	296 487	106 070



Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	179 013	188 405
Uppvärmning	1 016 035	981 576
Vatten och avlopp	436 895	404 899
Avfallshantering	106 839	67 872
Teknisk förvaltning	715 165	706 778
Serviceavtal	81 886	43 814
Besiktningsskostnader	32 253	29 437
Systematiskt brandskyddsarbete	20 317	15 330
Snöröjning	31 640	23 614
Bevakningskostnader	0	2 119
Bredband	122 852	20 475
Kabel-TV	44 295	65 519
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 990	4 736
Försäkringar	67 586	70 558
Förbrukningsmaterial	4 136	14 892
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	212 098	201 420
	3 074 000	2 841 443
Reparationer		
Huskropp	8 246	31 513
Hiss	9 143	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	9 707	16 555
Lokaler	2 451	0
Markytor	0	6 122
Klottersanering	2 378	0
Vattenskador	47 099	158 825
Övrigt	0	1 706
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 589	29 105
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	25 038	15 440
VA & sanitet, installationer	31 852	30 952
Värme, installationer	69 271	59 370
Ventilation, installationer	10 884	0
El, installationer	0	10 108
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 258	0
	224 916	359 696
Planerat underhåll		
Armaturer, gemensamma utrymmen	235 688	0
Värme, installationer	0	260 378
	235 688	260 378
Totalt fastighetskostnader	3 534 604	3 461 517



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	10 400	2 000
Förvaltningskostnader	199 726	170 088
Revision	32 500	29 350
Tele och post	13 630	7 896
Jurist- och advokatkostnader	0	14 344
Kontorsmateriel och trycksaker	4 725	4 209
Bankkostnader	3 653	2 190
IT-tjänster	10 795	4 258
Övriga externa tjänster	6 338	21 977
Övriga externa kostnader	1 575	3 744
Totalt övriga kostnader	283 341	260 055

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	117 600	114 600
Sociala kostnader	36 950	36 635
	154 550	151 235
Totalt personalkostnader	154 550	151 235

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	785 464	785 524
Inventarier, maskiner och installationer	14 450	14 450
	799 914	799 974
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	799 914	799 974

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	25 149 000	25 149 000
Summa:	25 149 000	25 149 000



Not 9. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	23 557 415	23 557 415
Utgående anskaffningsvärden	23 557 415	23 557 415
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 19 886 606	- 19 101 082
Årets avskrivning på byggnader	- 785 464	- 785 524
Utgående avskrivningar	-20 672 070	-19 886 606
Utgående redovisat värde	2 885 345	3 670 809
<i>Varav</i>		
Byggnader	2 885 345	3 670 809
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	56 739 000	43 752 000
Taxeringsvärde mark	23 100 000	25 319 000
	79 839 000	69 071 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	78 800 000	68 000 000
Lokaler	1 039 000	1 071 000
	79 839 000	69 071 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	144 500	144 500
Utgående anskaffningsvärden	144 500	144 500
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 80 679	- 66 229
Årets avskrivningar	- 14 450	- 14 450
Utgående avskrivningar	- 95 129	- 80 679
Utgående redovisat värde	49 371	63 821
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	345 405	331 772
Summa	345 405	331 772
Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 517 308	2 057 187
Summa	1 517 308	2 057 187
Not 13. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 995 292	2 099 798
Förfaller 2-5 år från balansdagen	11 985 042	13 668 484
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	7 311 850
Summa	20 980 334	23 080 132



Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken	2027-09-01	3,79 %	2 752 500	2 782 500
Handelsbanken	2030-04-30	2,91 %	7 646 106	7 729 670
Handelsbanken	2028-01-30	3,47 %	1 780 000	1 860 000
Handelsbanken	Löst	4,06 %	0	1 816 650
Handelsbanken	2026-03-30	3,60 %	8 801 728	8 891 312
Summa skulder till kreditinstitut			20 980 334	23 080 132
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 995 292	-2 099 798
			11 985 042	20 980 334

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

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	154 550	150 607
Upplupna räntekostnader	42 231	55 161
Förutbetalda intäkter	489 290	448 347
Upplupna revisionsarvoden	30 500	27 000
Upplupna kostnader	280 424	277 768
Summa	996 995	958 883



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-13

Daniel Abrahamsson
Ordförande

Miró Lieberman Allard
Ledamot

Pauline Olsson Ghoreishi
Ledamot

Sofia Gawlitza
Ledamot

Vera Skans Mächs
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:

20.04.2026 13:43

SENT BY OWNER:

William Mårtensson • 13.04.2026 13:49

DOCUMENT ID:

Byef80U53Zx

ENVELOPE ID:

ByGUdlq3Wg-Byef80U53Zx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Urbilden.pdf

18 pages

SHA-512:

33adda36549fa7308c5f2bffb10547e64f47cea14afccc1
ce711b0c3074979d00a2650197b4566b519f934936b0b
ceecda3010006240c5dcad8397a820f61b

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
LARS DANIEL ABRAHAMSSON	 Signed	16.04.2026 13:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/12/19)
	Authenticated	16.04.2026 13:56	Low	
Miró Lieberman Allard	 Signed	17.04.2026 17:11	eID	Swedish BankID (DOB: 2000/02/24)
	Authenticated	17.04.2026 17:06	Low	
VERA SKANS MÄCHS	 Signed	17.04.2026 18:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1995/12/16)
	Authenticated	17.04.2026 18:44	Low	
SOFIA GAWLITZA	 Signed	19.04.2026 13:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1998/01/13)
	Authenticated	19.04.2026 13:29	Low	
PAULINE OLSSON GHOREI SHI	 Signed	20.04.2026 10:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1997/11/11)
	Authenticated	20.04.2026 10:51	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	20.04.2026 13:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	20.04.2026 13:17	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 Urbilden, org.nr 746000-2145

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Urbilden 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 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. Risken 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 Urbilden för år 2025 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 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 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

Föreningen har under året beslutat om att genomföra ändringar av sina föreningsstadgar men föreningens styrelse har inte registrerat ändringen i enlighet med den tidsrymd som anges i Lag om ekonomiska föreningar 3 kap 5 §. Föreningen anses dock inte ha lidit skada av den försenade registreringen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 20 april 2026



Brf Urbilden Revisionsberättelse.pdf
(111418 byte)
SHA-512: 3ad0fdf89fcf459047939e2adadd7137eb03a
3a0158730017ab7ca62e937a851d109257d0e765f981b2
2d1b401d76cc6275cf01b81827977b54c3e6c5bfb7fce

Underskrifter

2026-04-20 13:42:53 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025 Brf Urbilden

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:
b1a5dad33418c0fe8a5db209dfee19f5756a0042d8fdbabe4c974ac9cc85f7ce4f68a650c40e287dfc10974f3930bcd4dd25c9103f0316a9547da7b87d41154
3



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

