

Bostadsrättsföreningen Urbilden

Årsredovisning 2021



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Urbilden
746000-2145
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Urbilden, 746000-2145, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2021.

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Kristina Takacs	Ordförande	2022
Camilla Johansson	Ledamot	2023
Sofia Carpanetti	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Gustav Bohman	Suppleant	2023
Jona Hartelius Jörpeland	Suppleant	2022
Malin Cederberg	Suppleant	2022

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Valberedning

Fredrik Kjellgren
Eva Svensson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Sofia Carpanetti, Kristina Takacs och Camilla Johansson, två i förening.

C

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, Ystadsgatan 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
Total lokalarea:	157 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2016-06-10.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Örestads Bevakning

Tele 2

Klart Rent i Malmö

E.ON

E.ON

Firesafe Protection i Sverige

Sanerings Companiet

Anticimex

Bengtssons Tvättmaskinsservice

Jour

Kabel-TV

Städning

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Systematiskt brandskyddsarbete

Serviceavtal klottersanering

Serviceavtal skadedjur

Serviceavtal tvättmaskiner

⌋

ttt

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 110 825 kr och planerat underhåll för 751 597 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-05-12 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 281 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 230 kr per kvm.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
3-glas fönster insatta	1994
Takrenovering	1994
Renovering av trapphus/port	1995/1996
Byte av elstigarledning	1999/2000
Byte av vattenstammar	2000
Installation av säkerhetsdörrar	2008
Taket lades om	2009
Skorstenarna renoverades	2009
Samtliga balkongplattors undersida renoverade	2009
Föreningens tvättstugor	2009
Relining av avloppstammar	2011
Ventilationssystem rensat & besiktigt	2013
Ventilation i lägenheter besiktigt (OVK)	2016
Dränering	2016
Dagvattenbrunnar, gården	2016
Förstärkning & puts källarnedgångar, inifrån gård	2016
Fasadrenovering	2017
Balkongrenovering inkl. nya räcken	2017
Skorstenar, renovering	2017
Nya takluckor inkl. taksäkerhet	2017
Statuskontroller i samtliga lägenheter	2018
Nya trästaket samt trägrindar, innergården	2019
Ny huvudgrind samt passagegrind, innergården	2019
Inoljning miljörum	2019
Portdörrar, renovering plåt och mässing	2020
Passage- och porttelefonsystemet	2020/2021
Renovering källarhalsar, från innergård	2021
Obligatorisk Ventilationskontroll, OVK	2022 (pågående)

C

6/1

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 29 april 2021, Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Styrelsens ord

I början på året slutfördes arbete med vårt nya passage- och porttelefonssystem. Det innebar bland annat att alla, även de med mobilnummer, nu har möjlighet att koppla upp sig mot porttelefonssystemet samt att alla fick möjlighet att kvittera ut nyckelbrickor.

Under året har vi övrigt varit nödsakade att ta bort några av våra träd på innergården. Vi fick ta bort vårt "Gudaträd" då detta nu klassas som en invasiv art och därmed inte får planteras samt två andra träd som ställde till det vid uteplatsen med sina rötter. De skulle tyvärr inte heller vara funktionella att ha på innergården i längden på grund av sin storlek och nämnda rotsystem. Vi har även låtit beskära de träden vi har för att på så sätt öka deras livslängd. I övrigt gjorde vi en inventering på de träd och växter som finns på innergården och vid grillplatsen anlade en av våra medlemmar en ny fin rabatt.

Radonmätningen som utfördes 2019 blev också godkänt under 2021 av Miljöförvaltningen.

Vi lät även renovera våra så kallade källarhalsar, de som går från innergården ner till våra källare.

Årsavgiften höjdes med 1 % den 1 januari 2021.

Planer för 2021 och framåt

I skrivandet stund är den så kallade Obligatoriska Ventilationskontrollen, OVK, i full gång. Detta är något som vi är skyldiga att genomföra vart sjätte år.

Därutöver kommer vi att påbörja det stora arbetet med att renovera våra trapphus samt ersätta lamporna till LED-lampor. Mer information följer självklart kring detta. I övrigt fortsätter vi fokusera på det sedvanliga underhållet och på vår fina innergård.

För de som undrar över garantibesiktningen avseende balkongerna är de flesta balkonger åtgärdade dock är det några balkonger man inte kom åt så dessa kommer att åtgärdas under innevarande år.

C

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2021 har 21 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 22 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 7 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 159 medlemmar.
27 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
30 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 156 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2022 då den höjdes med 3 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	4 456	4 421	4 337	4 181
Resultat efter finansiella poster	-488	40	-688	-382
Förändring av underhållsfond	529	777	419	596
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-220	63	-265	-144
Soliditet %	-168	-151	-146	-124
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	778	770	755	735
Årsavgift för lokal, kr / kvm	959	950	931	913
Driftskostnad, kr / kvm	455	424	438	437
Ränta, kr / kvm	50	56	56	57
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	230	177	174	170
Lån, kr / kvm	4 014	4 086	4 159	4 233
Snittränta (%)	1,25	1,36	1,35	1,34

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm.
underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

C

ff

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	241 242	1 791 803	-16 212 454	39 508
Disposition enligt föreningsstämma			39 508	-39 508
Avsättning till underhållsfond		1 281 000	-1 281 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-751 597	751 597	
Årets resultat				-487 962
Vid årets slut	241 242	2 321 206	-16 702 349	-487 962

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-16 172 946
Årets resultat före fondförändring	-487 962
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 281 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	751 597
Summa över/underskott	-17 190 311

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-17 190 311**

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

←

Handwritten signature

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 356 277	4 313 198
Övriga rörelseintäkter	3	99 357	107 514
Summa rörelseintäkter		4 455 634	4 420 712
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 393 850	-2 879 677
Övriga externa kostnader	7	-354 723	-269 061
Personalkostnader	8	-118 278	-124 647
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-800 151	-800 152
Summa rörelsekostnader		-4 667 002	-4 073 537
Rörelseresultat		-211 368	347 175
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 348	1 125
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 942	-308 792
Summa finansiella poster		-276 594	-307 667
Resultat efter finansiella poster		-487 962	39 508
Årets resultat		-487 962	39 508

C

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,18	6 027 734	6 813 435
Inventarier, maskiner och installationer	11	107 171	121 621
Summa materiella anläggningstillgångar		6 134 905	6 935 056
Summa anläggningstillgångar		6 134 905	6 935 056
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1 728
Övriga fordringar		4 804	4 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	106 743	103 839
Summa kortfristiga fordringar		111 547	110 532
Kassa och bank	13	2 443 205	2 326 072
Summa omsättningstillgångar		2 554 752	2 436 604
SUMMA TILLGÅNGAR		8 689 657	9 371 660

←

Handwritten signature

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		241 242	241 242
Underhållsfond		2 321 206	1 791 803
Summa bundet eget kapital		2 562 448	2 033 045
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 702 349	-16 212 454
Årets resultat		-487 962	39 508
Summa fritt eget kapital		-17 190 311	-16 172 946
Summa eget kapital		-14 627 863	-14 139 901
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	9 271 000	19 451 362
Summa långfristiga skulder		9 271 000	19 451 362
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	13 050 192	3 266 064
Leverantörsskulder		232 127	113 955
Skatteskulder		15 065	36 576
Övriga skulder		13 248	13 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	735 888	630 356
Summa kortfristiga skulder		14 046 520	4 060 199
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 689 657	9 371 660

C

HH

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-211 368	347 175
Avskrivningar	800 151	800 152
	588 783	1 147 327
Erhållen ränta	1 348	1 125
Erlagd ränta	-277 942	-308 792
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	312 189	839 660
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 015	-353
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	202 193	53 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten	513 367	892 517
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 880 000	1 980 000
Amortering av låneskulder	-3 276 234	-2 398 564
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-396 234	-418 564
Årets kassaflöde	117 133	473 953
Likvida medel vid årets början	2 326 072	1 852 119
Likvida medel vid årets slut	2 443 205	2 326 072

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

C

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	10-50 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	4 205 701	4 164 110
Årsavgifter lokaler	150 576	149 088
Summa	4 356 277	4 313 198

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Överlåtelseavgifter	29 096	20 613
Andrahandsuthyrningsavgifter	38 420	55 386
Övriga intäkter	31 841	31 515
Summa	99 357	107 514

←

Urbilden

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	7 647	37 398
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	3 129
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 868	41 239
VA & sanitet, installationer	30 717	11 738
Värme, installationer	27 298	8 323
Ventilation, installationer	12 800	-
EI, installationer	6 933	10 034
Huskropp	13 947	19 398
Vattenskador	-	182 697
Klottersanering	2 022	-
Övrigt	1 593	-
Summa	110 825	313 956

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	36 654	141 346
Övrigt, gemensamma utrymmen	208 895	67 688
Ventilation, installationer	96 288	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	362 260	-
Markytor	47 500	-
Summa	751 597	209 034

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	180 733	177 223
Teknisk förvaltning	308 940	304 740
Fastighetsförvaltning utöver avtal	-	9 934
Städning	159 760	156 240
Besiktningskostnader	46 452	32 475
Bevakningskostnader	24 938	4 988
Snöröjning	41 389	-
Serviceavtal	44 404	54 211
Förbrukningsmaterial	50 440	34 712
Övriga utgifter för köpta tjänster	6 335	9 069
EI	150 716	110 101
Uppvärmning	958 357	893 961
Vatten och avlopp	288 312	279 932
Avfallshantering	140 373	128 032
Försäkringar	49 785	48 854
Systematiskt brandskyddsarbete	12 932	30 277
Kabel-TV	60 819	66 689
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	6 744	15 250
Summa	2 531 428	2 356 687

↳

[Handwritten signature]

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	6 125
Kontorsmateriel och trycksaker	938	-
Tele och post	23 074	15 935
Ekonomisk förvaltning	122 344	119 412
Övriga förvaltningskostnader	52 163	65 203
Revision	14 625	16 750
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	391
Jurist- och advokatkostnader	83 195	34 319
Bankkostnader	4 576	775
IT-tjänster	5 075	3 136
Övriga externa tjänster	44 875	3 125
Serviceavgifter till branschorganisationer	2 000	2 000
Övriga externa kostnader	1 857	1 889
Summa	354 723	269 061

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Arvode till styrelsen har beviljats.

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	90 000	90 000
Utbildning	-	6 369
Summa	90 000	96 369
Sociala avgifter	28 278	28 278
Summa	118 278	124 647

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	785 701	785 702
Inventarier, maskiner och installationer	14 450	14 450
Summa	800 151	800 152

↪

HH

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	23 557 415	23 557 415
Utgående anskaffningsvärden	23 557 415	23 557 415
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-16 743 980	-15 958 278
	-16 743 980	-15 958 278
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-785 701	-785 702
	-785 701	-785 702
Utgående avskrivningar	-17 529 681	-16 743 980
Redovisat värde	6 027 734	6 813 435
<i>Varav</i>		
Byggnader	6 027 734	6 813 435
Taxeringsvärden		
Bostäder	64 000 000	64 000 000
Lokaler	1 003 000	1 003 000
Totalt taxeringsvärde	65 003 000	65 003 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>37 682 000</i>	<i>37 682 000</i>

C

CB

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	144 500	144 500
Utgående anskaffningsvärden	144 500	144 500
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-22 879	-8 429
	-22 879	-8 429
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-14 450	-14 450
	-14 450	-14 450
Utgående avskrivningar	-37 329	-22 879
Redovisat värde	107 171	121 621

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	106 743	103 839
Summa	106 743	103 839

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 443 205	2 326 072
Summa	2 443 205	2 326 072

C

168

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	13 050 192	3 266 064
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 271 000	19 451 362
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	22 321 192	22 717 426

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	22 321 192	22 717 426
Summa	22 321 192	22 717 426

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	Löst	2021-09-01	2 902 500	-	2 902 500	-
Stadshypotek	1,55 %	2022-04-30	8 063 926	-	83 564	7 980 362
Stadshypotek*	0,46 %	2022-09-01	-	2 880 000	7 500	2 872 500
Stadshypotek	0,60 %	2022-12-30	1 980 000	-	32 670	1 947 330
SEB	1,18 %	2024-03-28	9 771 000	-	250 000	9 521 000
Summa			22 717 426	2 880 000	3 276 234	22 321 192

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

*Amortering 7 500 kr/kvartal.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	115 650	118 278
Upplupna räntekostnader	23 187	21 472
Förutbetalda intäkter	331 899	238 337
Upplupna revisionsarvoden	16 000	17 000
Upplupna driftskostnader	249 152	235 269
Summa	735 888	630 356

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

C

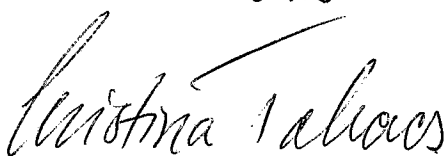
Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

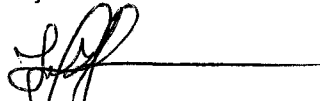
	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	24 270 000	24 270 000
Summa ställda säkerheter	24 270 000	24 270 000

Underskrifter

Malmö, 2022-03-25



Kristina Takacs
Styrelseordförande



Sofia Carpanetti



Camilla Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-24
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

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 2021.

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 2021 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

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 2021 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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.

Malmö den 2022-03-29

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

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

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Vi ser om ditt hus.

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

