



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ulla 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ulla 4	1964	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1964 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1964

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 22 bostadsrätter om totalt 1 902 kvm och 3 lokaler om 760 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2662 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christer Andréen	Ordförande
Anita Marttila	Styrelseledamot
Darine El Nasser	Styrelseledamot
Mikael Ågren	Styrelseledamot
Ulf Peter Björkstrand	Styrelseledamot

Firmateckning

Christer Andrén , Mikael Ågren

Revisorer

Johan Malmqvist Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

- 2010 ● Lagning / målning av balkonger
- 2011 ● Lagning avnockpannor
- 2012 ● Byte av inkommande & utgående hetvattenrör
- 2014 ● Högtryckstvätt av plattor innergård
Spolning av avloppsstammar
- 2017 ● Nytt Tak innergård - Hål i papp, måste åtgärdas
- 2018 ● Relining av stammar
Renovering av fönster - Fönster svåra att stänga, drag från fönster.
- 2019 ● Relining avloppsstammar - Utfört 2018
- 2020 ● Nya armaturer i trapphus
Nya tappvattenledningar - Vattenläckor har upptäckts i samband med renoveringar
Ny värmepanna - Troligtvis
Nya termostater tillsammans radiatorer
undertak i trapphus
Ny fjärrvärmepanna
Nya tappvattenstammar
- 2021 ● Nya ljuskällor "LED" i garage och övriga gemensamma utrymme
- 2022 ● Laddboxar
Nytt låssystem från ASSA - Gammalt låssystem "end of life"

Planerade underhåll

- 2026 ● Takarbete, takpapp, tegelpannor och tillhörande takmaterial.
- 2028 ● Tätskikt Gården

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning, Ekonomisk förvaltning SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det har varit en omfattande process att utarbeta och planera budgeten för oss i styrelsen tillsammans med vår ekonomiska förvaltning för 2024.

Det har införts nya regler för revision av ekonomiska föreningar, där specifika nyckeltal kommer att användas för bedömning och analys av föreningens mående.

De avgiftshöjningar som styrelsen gjort har varit nödvändiga för att möta de ekonomiska utmaningar som vi har framför oss enligt vår underhållsplan.

Förändringar i avtal

Alla avtal som föreningen har indexuppräknas vid jämna mellanrum men det är i första hand energi och räntekostnader som ökat markant.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 30 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 672 731	1 436 946	1 385 736	1 347 384
Resultat efter fin. poster	130 479	-460 261	-187 186	-2 624 559
Soliditet (%)	66	66	66	65
Yttre fond	1 205 584	1 008 874	512 000	1 107 253
Taxeringsvärde	43 410 000	43 410 000	39 038 000	39 038 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	645	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 547	6 620	6 693	7 242
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 262	4 310	4 357	4 480
Sparande per kvm totalyta, kr	135	16	19	10
Elkostnad per kvm totalyta, kr	48	65	40	34
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	90	80	81	77
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	29	25	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	163	174	146	135
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,46	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10,15	-	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	23 965 098	-	-	23 965 098
Upplåtelseavgifter	3 263 760	-	-	3 263 760
Fond, yttre underhåll	1 008 874	-315 290	512 000	1 205 584
Balanserat resultat	-5 236 797	-144 971	-512 000	-5 893 768
Årets resultat	-460 261	460 261	130 479	130 479
Eget kapital	22 540 674	0	130 479	22 671 153

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 381 768
Årets resultat	130 479
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-512 000
Totalt	-5 763 289

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	
Balanseras i ny räkning	-5 763 289

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 672 731	1 436 946
Övriga rörelseintäkter	3	107 582	180
Summa rörelseintäkter		1 780 313	1 437 126
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-856 263	-1 259 679
Övriga externa kostnader	9	-98 352	-184 056
Personalkostnader	10	-87 128	-97 183
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-228 672	-223 068
Summa rörelsekostnader		-1 270 415	-1 763 985
RÖRELSERESULTAT		509 899	-326 859
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 971	2 997
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-394 391	-136 400
Summa finansiella poster		-379 420	-133 403
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		130 479	-460 261
ÅRETS RESULTAT		130 479	-460 261

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	31 993 277	32 221 949
Summa materiella anläggningstillgångar		31 993 277	32 221 949
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 993 277	32 221 949
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 622	9 593
Övriga fordringar	13	1 498 473	921 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	27 191	0
Summa kortfristiga fordringar		1 557 286	931 347
Kassa och bank			
Kassa och bank		943 314	1 199 489
Summa kassa och bank		943 314	1 199 489
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 500 600	2 130 836
SUMMA TILLGÅNGAR		34 493 877	34 352 785

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 228 858	27 228 858
Fond för yttre underhåll		1 205 584	1 008 874
Summa bundet eget kapital		28 434 442	28 237 732
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 893 768	-5 236 797
Årets resultat		130 479	-460 261
Summa fritt eget kapital		-5 763 289	-5 697 058
SUMMA EGET KAPITAL		22 671 153	22 540 674
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 286 595	3 317 400
Summa långfristiga skulder		7 286 595	3 317 400
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 059 951	8 155 222
Leverantörsskulder		228 866	153 347
Skatteskulder		21 153	0
Övriga kortfristiga skulder		40 716	45 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	185 443	140 726
Summa kortfristiga skulder		4 536 129	8 494 711
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 493 877	34 352 785

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	509 899	-326 859
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	228 672	223 068
	738 571	-103 791
Erhållen ränta	14 971	2 997
Erlagd ränta	-390 657	-123 804
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	362 885	-224 598
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 440	-39 060
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	132 955	125 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten	473 400	-138 241
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-67 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-67 250
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-126 076	-126 076
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-126 076	-126 076
ÅRETS KASSAFLÖDE	347 324	-331 567
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 046 528	2 378 095
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 393 853	2 046 528

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ulla 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 kabel-tv, 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:

Byggnad	1 - 10 %
---------	----------

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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 099 577	926 304
Hysesintäkter bostäder	235 096	224 527
Hysesintäkter lokaler	3 213	22 800
Hysesintäkter lokaler, moms	23 625	0
Hysesintäkter garage	188 100	202 017
Hysesintäkter garage, moms	58 088	18 053
Intäkter kabel-TV	30 685	24 480
Intäkter kabel-TV moms	570	0
Bredband	11 900	0
Bredband moms	397	0
Elintäkter laddstolpe	0	11 719
Elintäkter laddstolpe moms	11 765	0
Påminnelseavgift	420	0
Dröjsmålsränta	103	0
Pantsättningsavgift	5 516	7 004
Överlåtelseavgift	3 676	0
Öres- och kronutjämning	0	43
Summa	1 672 731	1 436 946

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	35 832	0
Övriga intäkter	71 750	180
Summa	107 582	180

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	32 116	34 837
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 091	2 738
Fastighetsskötsel gård enl avtal	38 556	32 257
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 460	10 167
Städning enligt avtal	19 028	18 147
Städning utöver avtal	0	1 500
Sotning	0	3 713
Hissbesiktning	1 739	4 488
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	71 750
Brandskydd	2 218	1 971
Bevakning	0	1 765
Myndighetstillsyn	0	640
Gårdkostnader	5 717	14 475
Gemensamma utrymmen	0	18 509
Sophantering	0	3 188
Snöröjning/sandning	6 313	6 313
Serviceavtal	14 641	9 522
Mattvätt/Hyrmattor	10 315	9 328
Förbrukningsmaterial	169	1 128
Summa	140 363	246 435

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	8 750	0
Hyreslägenheter	0	17 250
Tvättstuga	5 792	1 803
Dörrar och lås/porttele	3 856	12 615
VVS	4 757	2 632
Elinstallationer	0	1 593
Hissar	40 964	4 369
Tak	0	7 050
Garage/parkering	20 224	1 673
Summa	84 343	48 984

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Installationer	0	36 500
Hyreslägenheter	0	130 190
Dörrar och lås	0	52 400
VVS	0	96 200
Summa	0	315 290

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	128 179	173 946
Uppvärmning	240 143	213 410
Vatten	66 066	76 997
Sophämtning/renhållning	54 182	54 716
Grovsopor	0	6 119
Summa	488 570	525 188

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	48 931	42 549
Kabel-TV	42 231	31 157
Fastighetsskatt	51 825	50 075
Summa	142 987	123 781

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	236	2 515
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	60
Övriga förluster	180	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 875	30 000
Styrelseomkostnader	0	90
Fritids och trivselkostnader	2 600	3 522
Föreningskostnader	9 148	8 325
Förvaltningsarvode enl avtal	41 528	56 283
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	5 516	0
Administration	4 853	17 692
Konsultkostnader	332	60 000
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	4 880	4 880
Summa	98 352	184 056

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	66 300	73 949
Arbetsgivaravgifter	20 828	23 234
Summa	87 128	97 183

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	394 391	136 368
Övriga räntekostnader	0	32
Summa	394 391	136 400

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 760 928	34 693 678
Årets inköp	0	67 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 760 928	34 760 928
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 538 979	-2 315 911
Årets avskrivning	-228 672	-223 068
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 767 651	-2 538 979
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 993 277	32 221 949
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 499 000</i>	<i>12 499 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 360 000	24 360 000
Taxeringsvärde mark	19 050 000	19 050 000
Summa	43 410 000	43 410 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	9 075	1 292
Skattefordringar	38 859	40 609
Momsavräkning	0	12 008
Klientmedel	0	320 979
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	20 625
OBS-konto	0	180
Transaktionskonto	386 422	0
Borgo räntekonto	1 064 117	526 061
Summa	1 498 473	921 754

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet kabel-TV	26 379	0
Upplupna intäkter	812	0
Summa	27 191	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-12-01	3,83 %	3 317 400	3 351 260
Handelsbanken	2024-03-22	5,04 %	3 977 951	4 022 027
Handelsbanken	2025-09-01	4,89 %	4 051 195	4 096 335
Summa			11 346 546	11 472 622
Varav kortfristig del			4 059 951	8 155 222

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 716 166 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	19 882	16 148
Förutbet hyror/avgifter	165 561	124 578
Summa	185 443	140 726

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	16 400 000	16 400 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Underhållsplanen kommer att uppdateras från 30 år till 50 år vilket gör att den kommer att se annorlunda ut. Styrelsen vill flagga för troligen kommande avgiftshöjningar på grund av den uppdaterade underhållsplanen.

Underskrifter

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

Malmö

Anita Marttila
Styrelseledamot

Christer Andréén
Ordförande

Darine El Nasser
Styrelseledamot

Mikael Ågren
Styrelseledamot

Ulf Peter Björkstrand
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 08:41

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 08.05.2024 10:07

DOCUMENT ID:

Hyz3G2OzC

ENVELOPE ID:

rJbW3z2df0-Hyz3G2OzC

DOCUMENT NAME:

Brf Ulla 4, 769611-0092 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKAEL ÅGREN mag@brf-ulla4.se	Signed Authenticated	08.05.2024 10:24 08.05.2024 10:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/02/09) IP: 83.253.227.4
2. CHRISTER ANDRÉEN christer.andren@eltnetworks.se	Signed Authenticated	08.05.2024 10:34 08.05.2024 10:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/01/03) IP: 217.212.19.129
3. Ulf Peter Björkstrand ub@rollover.com.pl	Signed Authenticated	08.05.2024 10:37 08.05.2024 10:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/20) IP: 45.86.186.15
4. Anita Marttila anitamarttila888@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 12:04 08.05.2024 12:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/07/14) IP: 83.253.227.15
5. DARINE EL NASSER darinelnasser@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 10:26 09.05.2024 10:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/04/08) IP: 83.250.144.203
6. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.com	Signed Authenticated	13.05.2024 08:41 13.05.2024 08:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/09) IP: 213.115.249.145

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ulla 4, org.nr 769611-0092

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ulla 4 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Ulla 4 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 08:40

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 08.05.2024 10:07

DOCUMENT ID:

HyQhf20MA

ENVELOPE ID:

BJe-hf30z0-HyQhf20MA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Ulla 4.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Håkan Malmqvist	 Signed	13.05.2024 08:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/03/09)
johan.malmqvist@se.ey.com	Authenticated	13.05.2024 08:34	Low	IP: 213.115.249.145

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed