



Välkommen till årsredovisningen för Brf Uddeholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rabatten 7	1937	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gallagher.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1937

Föreningen har 51 bostadsrätter om totalt 2 361 kvm och 2 bostadsrättslokaler om 74 kvm. Byggnadernas totalyta är 2471 kvm.

Styrelsens sammansättning

Katarina Ostovic	Ordförande
Elias Håkansson	Styrelseledamot
Henrik Jonas Anton Gullstrand	Styrelseledamot
Simona Cavdarovska	Styrelseledamot
Eva Hülphers	Suppleant
Zoraya Cordoba	Suppleant

Valberedning

Tala Radwan

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Arvid Höjbert Auktoriserad revisor E&Y

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-13. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Elavtal	E.On
Fjärrvärme	E.On
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandservice Syd
Teknisk förvaltning	SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning skedde med 5% 01-01-2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 16%.

Förändringar i avtal

Vi har valt att byta till Gallagher som försäkring.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 484 320	2 169 286	2 058 681	2 023 735
Resultat efter fin. poster	-138 429	2 733	308 709	-262 090
Soliditet (%)	30	31	30	28
Yttre fond	2 591 099	2 053 849	1 478 571	-
Taxeringsvärde	30 678 000	30 678 000	30 678 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 006	869	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,0	96,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 259	3 334	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 211	3 286	3 360	-
Sparande per kvm totalyta, kr	206	127	201	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	27	35	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	141	149	136	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	72	53	53	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	246	229	224	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,31	4,30	-	-
Räntekänslighet (%)	3,24	3,84	-	-

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 belänad 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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Vi har fokuserat på underhåll av beståndet och det har till stor del varit eftersatt. Vi kommer att arbeta offensivt med att optimera fastigheten med klimateffektivisering i åtanke och skapa ett hållbart boende. Åtgärderna kommer också leda till kostnadsbesparingar och stärka föreningens resultat över tid. Underskottet innebär inte att föreningen inte klarar sina ekonomiska åtagande de närmaste åren. Framtida avgiftshöjningar går dock inte att utesluta.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	42 880	-	-	42 880
Upplåtelseavgifter	110 000	-	-	110 000
Fond, yttre underhåll	2 053 849	-82 750	620 000	2 591 099
Uppskrivningsfond	6 515 000	-	-	6 515 000
Balanserat resultat	-4 914 903	80 017	-620 000	-5 449 420
Årets resultat	2 733	-2 733	-138 429	-138 429
Eget kapital	3 809 559	0	-138 429	3 671 130

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 829 420
Årets resultat	-138 429
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-620 000
Totalt	-5 587 849
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	521 699
Balanseras i ny räkning	-5 066 150

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 484 319	2 169 286
Övriga rörelseintäkter	3	96 037	18 456
Summa rörelseintäkter		2 580 356	2 187 742
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 983 168	-1 394 474
Övriga externa kostnader	9	-227 889	-216 217
Personalkostnader	10	-47 640	-118 388
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-125 232	-125 232
Summa rörelsekostnader		-2 383 929	-1 854 310
RÖRELSERESULTAT		196 427	333 432
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 226	22 335
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-346 081	-353 033
Summa finansiella poster		-334 855	-330 698
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-138 429	2 733
ÅRETS RESULTAT		-138 429	2 733

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	11 378 972	11 504 204
Summa materiella anläggningstillgångar		11 378 972	11 504 204
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 378 972	11 504 204
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 492	53 629
Övriga fordringar	13	642 411	891 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	55 739	68 826
Summa kortfristiga fordringar		715 642	1 013 610
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		715 642	1 013 610
SUMMA TILLGÅNGAR		12 094 614	12 517 814

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		152 880	152 880
Uppskrivningsfond		6 515 000	6 515 000
Fond för yttre underhåll		2 591 099	2 053 849
Summa bundet eget kapital		9 258 979	8 721 729
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 449 420	-4 914 903
Årets resultat		-138 429	2 733
Summa fritt eget kapital		-5 587 849	-4 912 170
SUMMA EGET KAPITAL		3 671 130	3 809 559
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 068 000	1 547 500
Summa långfristiga skulder		2 068 000	1 547 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 867 350	6 571 850
Leverantörsskulder		83 635	89 330
Skatteskulder		12 108	10 324
Övriga kortfristiga skulder		0	67 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	392 391	421 585
Summa kortfristiga skulder		6 355 484	7 160 755
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 094 614	12 517 814

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	196 427	333 432
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	125 232	125 232
	321 659	458 664
Erhållen ränta	11 226	22 335
Erlagd ränta	-351 009	-348 908
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-18 125	132 090
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	113 684	-26 198
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-95 843	120 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-283	226 725
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 179 000	0
Amortering av lån	-2 363 000	-184 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-184 000	-184 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-184 283	42 725
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	795 026	752 301
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	610 742	795 026

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Uddeholm 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,1 %
---------	-------

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 257 484	1 956 832
Årsavgifter lokaler	77 064	66 444
Bredband	109 800	110 340
Nycklar/lås vidarefakturerings	300	500
Påminnelseavgift	1 080	1 320
Dröjsmålsränta	0	57
Pantsättningsavgift	4 584	4 200
Överlåtelseavgift	5 732	14 233
Administrativ avgift	677	0
Andrahandsuthyrning	7 269	6 868
Vidarefakturerade kostnader	20 330	8 492
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	2 484 319	2 169 286

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	16 513
Övriga intäkter	0	1 943
Försäkringsersättning	96 037	0
Summa	96 037	18 456

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	81 750	81 160
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 302	12 385
Fastighetsskötsel gård enl avtal	26 944	25 364
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 478	15 174
Larm och bevakning	0	2 625
Städning enligt avtal	95 795	97 644
Städning utöver avtal	0	1 363
Brandskydd	5 290	2 199
Myndighetstillsyn	6 325	0
Gårdkostnader	4 074	1 791
Gemensamma utrymmen	106	0
Sophantering	10 312	0
Snöröjning/sandning	2 175	1 991
Serviceavtal	2 354	0
Förbrukningsmaterial	5 440	2 604
Summa	253 346	244 299

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	6 656	0
Tvättstuga	24 377	11 826
Trapphus/port/entr	10 229	0
Dörrar och lås/porttele	15 044	7 109
Övriga gemensamma utrymmen	15 190	4 523
VVS	20 771	0
Värmeanläggning/undercentral	17 123	0
Ventilation	0	1 654
Elinstallationer	650	5 715
Tele/TV/bredband/porttelefon	15 750	0
Fasader	18 900	0
Fönster	27 831	33 376
Vattenskada	74 695	30 293
Skador/klotter/skadegörelse	0	61 879
Summa	247 216	156 375

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Hus kropp utvändigt	262 961	0
Tvättstuga	62 625	0
Ventilation	131 363	0
Mark/gård/utemiljö	64 750	82 750
Summa	521 699	82 750

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	79 249	67 033
Uppvärmning	349 459	368 287
Vatten	178 499	160 770
Sophämtning/renhållning	54 426	68 586
Grovsopor	0	2 869
Summa	661 634	667 545

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	31 004	28 465
Skadedjursförsäkring	0	5 000
Självrisk	63 000	0
Kabel-TV	35 352	41 676
Bredband	80 008	80 544
Fastighetsskatt	89 910	87 819
Summa	299 274	243 504

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 213	2 632
Tele- och datakommunikation	11 777	6 524
Juridiska åtgärder	44 769	51 327
Inkassokostnader	2 835	7 639
Förvaltningskostnader	0	19 594
Revisionsarvoden extern revisor	26 250	2 850
Styrelseomkostnader	13 300	0
Föreningskostnader	15 501	3 066
Förvaltningsarvode enl avtal	59 457	57 066
Överlåtelsekostnad	8 024	14 862
Pantsättningskostnad	7 740	2 995
Övriga förvaltningsarvoden	0	7 500
Administration	12 632	26 946
Konsultkostnader	17 232	7 056
Bostadsrätterna Sverige	6 160	6 160
Summa	227 889	216 217

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	36 250	87 150
Löner till kollektivanst	0	3 500
Arbetsgivaravgifter	11 390	27 738
Summa	47 640	118 388

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	345 845	352 777
Dröjsmålsränta	0	256
Kostnadsränta skatter och avgifter	236	0
Summa	346 081	353 033

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 899 525	17 899 525
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 899 525	17 899 525
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 395 321	-6 270 089
Årets avskrivning	-125 232	-125 232
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 520 553	-6 395 321
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 378 972	11 504 204
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 515 000</i>	<i>6 515 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 327 000	19 327 000
Taxeringsvärde mark	11 351 000	11 351 000
Summa	30 678 000	30 678 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	31 669	96 129
Transaktionskonto	273 051	259 396
Borgo räntekonto	337 692	535 630
Summa	642 411	891 155

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	8 391	156
Förutbet försäkr premier	18 187	31 004
Förutbet kabel-TV	8 689	11 067
Förutbet bredband	20 472	20 595
Upplupna intäkter	0	6 004
Summa	55 739	68 826

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-03-28	3,05 %	1 850 000	1 850 000
SEB	2025-03-28	3,05 %	2 395 850	2 395 850
SEB	2025-09-28	4,97 %	1 012 500	1 062 500
SEB	2025-09-28	4,97 %	535 000	595 000
SEB		Löst		1 000 000
SEB		Löst		1 216 000
SEB	2026-06-28	3,51 %	2 142 000	
Summa			7 935 350	8 119 350
Varav kortfristig del			5 867 350	6 571 850

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 015 350 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	-15 514	9 767
Uppl kostn el	7 538	6 751
Uppl kostnad Värme	45 816	50 793
Uppl kostn räntor	1 016	5 944
Uppl kostn vatten	45 024	40 641
Uppl kostnad Sophämtning	7 366	0
Uppl kostnad arvoden	66 000	78 750
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 737	24 743
Förutbet hyror/avgifter	214 408	204 196
Summa	392 391	421 585

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 358 600	9 358 600

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Malmö

Elias Håkansson
Styrelseledamot

Henrik Jonas Anton Gullstrand
Styrelseledamot

Katarina Ostovic
Ordförande

Simona Cavdarovska
Styrelseledamot

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

E&Y
Arvid Höjbert
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 21:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 23.04.2025 17:15

DOCUMENT ID:

Sk7Z7NKI1gg

ENVELOPE ID:

HJZm4YUJeg-Sk7Z7NKI1gg

DOCUMENT NAME:

Brf Uddeholm, 746000-1717 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELIAS HÅKANSSON	 Signed	23.04.2025 17:17	eID	Swedish BankID
	Authenticated	23.04.2025 17:16	Low	
2. KATARINA OSTOVIC	 Signed	23.04.2025 17:21	eID	Swedish BankID
	Authenticated	23.04.2025 17:21	Low	
3. Henrik Jonas Anton Gullstrand	 Signed	23.04.2025 18:19	eID	Swedish BankID
	Authenticated	23.04.2025 18:18	Low	
4. SIMONA CAVDAROVSKA	 Signed	23.04.2025 18:28	eID	Swedish BankID
	Authenticated	23.04.2025 18:27	Low	
5. ARVID HÖJBERT	 Signed	23.04.2025 21:09	eID	Swedish BankID
	Authenticated	23.04.2025 21:07	Low	

* 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Uddeholm, org.nr. 746000-1717

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Uddeholm för år 2024.

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 2024 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 Bostadsrättsföreningen Uddeholm för år 2024 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Arvid Höjbert
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 21:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 23.04.2025 17:15

DOCUMENT ID:

SyWbQVtlygx

ENVELOPE ID:

r1xWQVFLJlX-SyWbQVtlygx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Uddeholm.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ARVID HÖJBERT	 Signed	23.04.2025 21:14	eID	Swedish BankID
	Authenticated	23.04.2025 21:09	Low	

* 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