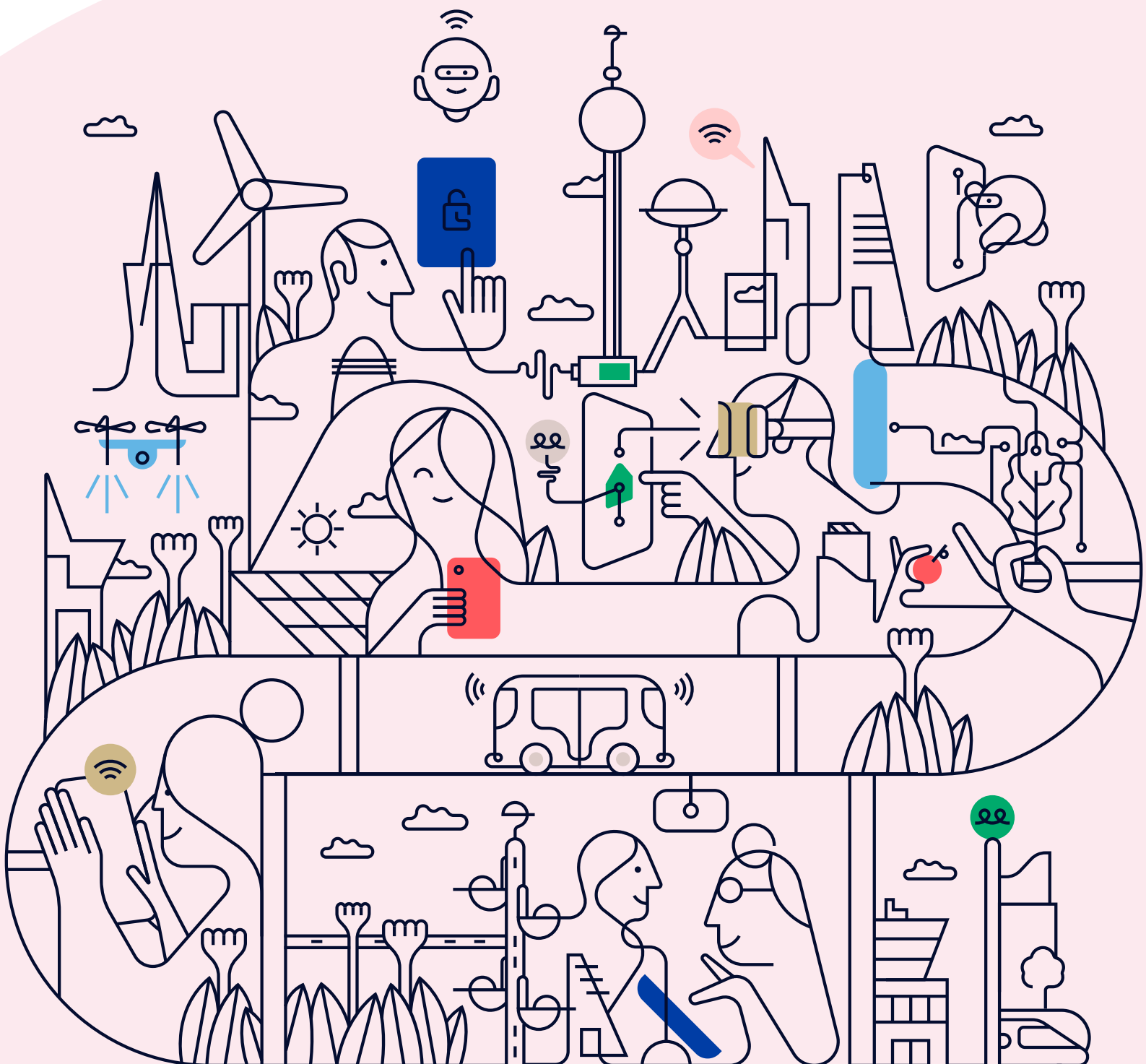




Välkommen till årsredovisningen för Brf Ulla 4

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. 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. 18

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 2004-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-05.

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 innehås med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting 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 245 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2737 kvm där även garaget är inkluderat med 590 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulf Peter Björkstrand	Ordförande
Anna Gustafsson	Styrelseledamot
Christer Andréen	Styrelseledamot
Johan Björk	Styrelseledamot
Mikael Ågren	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Johan Malmqvist Auktoriserad revisor Ernst&Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

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 tappvattenledningar - Vattenläckor har upptäckts i samband med renoveringar
Nya tappvattenstammar
Ny fjärrvärmepanna
undertak i trapphus
Nya termostater till samtliga radiatorer
Ny värmepanna - Troligtvis
Nya armaturer i trapphus
- 2021 ● Nya ljuskällor "LED" i garage och övriga gemensamma utrymme
- 2022 ● Laddboxar
Nytt låssystem från ASSA - Gammalt låssystem "end of life"

Planerade underhåll

- 2028 ● Tätskikt Gården

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning, Ekonomisk förvaltning SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning genomfördes 31/12-2024 med 2,5%.

Garageplatserna höjdes hyran med 150:-/plats

Extra amortering om 1.600.000:- gjordes i mars i samband med omläggning ett av föreningens lån.

Uppdaterad Underhållsplan 50 år framåt

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 29 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 986 145	1 672 731	1 436 946	1 385 736
Resultat efter fin. poster	162 427	130 479	-460 261	-187 186
Soliditet (%)	69	66	66	66
Yttre fond	1 943 014	1 205 584	1 008 874	512 000
Taxeringsvärde	43 410 000	43 410 000	43 410 000	39 038 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	797	645	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,5	62,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 551	6 547	6 620	6 693
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 515	4 262	4 310	4 357
Sparande per kvm totalyta, kr	153	135	16	19
Elkostnad per kvm totalyta, kr	52	48	65	40
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	103	90	80	81
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	25	29	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	191	163	174	146
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,34	3,46	-	-
Räntekänslighet (%)	6,97	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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	23 965 098	-	-	23 965 098
Upplåtelseavgifter	3 263 760	-	-	3 263 760
Fond, yttre underhåll	1 205 584	-	737 430	1 943 014
Balanserat resultat	-5 893 768	130 479	-737 430	-6 500 719
Årets resultat	130 479	-130 479	162 427	162 427
Eget kapital	22 671 153	0	162 427	22 833 580

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 763 289
Årets resultat	162 427
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-737 430
Totalt	-6 338 292

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	26 454
Balanseras i ny räkning	-6 311 838

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	1 986 145	1 672 731
Övriga rörelseintäkter	3	2 173	107 582
Summa rörelseintäkter		1 988 318	1 780 313
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-949 276	-856 263
Övriga externa kostnader	9	-132 624	-98 352
Personalkostnader	10	-75 300	-87 128
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-228 672	-228 672
Summa rörelsekostnader		-1 385 872	-1 270 415
RÖRELSERESULTAT		602 446	509 899
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 491	14 971
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-456 510	-394 391
Summa finansiella poster		-440 019	-379 420
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		162 427	130 479
ÅRETS RESULTAT		162 427	130 479

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	31 764 605	31 993 277
Summa materiella anläggningstillgångar		31 764 605	31 993 277
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 764 605	31 993 277
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 414	31 622
Övriga fordringar	13	975 549	1 498 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	44 016	27 191
Summa kortfristiga fordringar		1 042 979	1 557 286
Kassa och bank			
Kassa och bank		52 705	943 314
Summa kassa och bank		52 705	943 314
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 095 684	2 500 600
SUMMA TILLGÅNGAR		32 860 289	34 493 877

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 228 858	27 228 858
Fond för yttre underhåll		1 943 014	1 205 584
Summa bundet eget kapital		29 171 872	28 434 442
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 500 719	-5 893 768
Årets resultat		162 427	130 479
Summa fritt eget kapital		-6 338 292	-5 763 289
SUMMA EGET KAPITAL		22 833 580	22 671 153
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	7 286 595
Summa långfristiga skulder		0	7 286 595
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 620 470	4 059 951
Leverantörsskulder		47 781	228 866
Övriga kortfristiga skulder		24 346	61 869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	334 112	185 443
Summa kortfristiga skulder		10 026 709	4 536 129
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 860 289	34 493 877

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	602 446	509 899
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	228 672	228 672
	831 118	738 571
Erhållen ränta	16 491	14 971
Erlagd ränta	-462 017	-390 657
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	385 592	362 885
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 517	-22 440
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-64 432	132 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten	312 643	473 400
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	31 519	0
Amortering av lån	-1 757 595	-126 076
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 726 076	-126 076
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 413 433	347 324
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 393 853	2 046 528
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	980 420	2 393 853

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.

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 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 1 630 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	1 343 928	1 099 577
Hysesintäkter bostäder	249 344	235 096
Hysesintäkter lokaler	1 572	3 213
Hysesintäkter lokaler, moms	28 356	23 625
Hysesintäkter garage	182 652	188 100
Hysesintäkter garage, moms	62 754	58 088
Intäkter kabel-TV	25 500	30 685
Intäkter kabel-TV moms	1 020	570
Bredband	71 400	11 900
Bredband moms	2 856	397
Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga	1 875	0
Elintäkter laddstolpe moms	10 026	11 765
Påminnelseavgift	600	420
Dröjsmålsränta	0	103
Pantsättningsavgift	1 720	5 516
Överlåtelseavgift	2 006	3 676
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	490	0
Öres- och kronutjämning	-3	0
Summa	1 986 145	1 672 731

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	35 832
Övriga intäkter	2 173	71 750
Summa	2 173	107 582

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	32 112	32 116
Fastighetsskötsel utöver avtal	563	6 091
Fastighetsskötsel gård enl avtal	44 863	38 556
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 193	3 460
Städning enligt avtal	19 020	19 028
Besiktningar	1 584	0
Hissbesiktning	1 808	1 739
Brandskydd	2 401	2 218
Gårdkostnader	179	5 717
Gemensamma utrymmen	9 831	0
Snöröjning/sandning	0	6 313
Serviceavtal	10 501	14 641
Mattvätt/Hyrmattor	11 078	10 315
Förbrukningsmaterial	834	169
Summa	138 967	140 363

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Installationer	-8 750	8 750
Tvättstuga	7 776	5 792
Dörrar och lås/porttele	0	3 856
VVS	0	4 757
Ventilation	3 048	0
Hissar	16 670	40 964
Garage/parkering	8 750	20 224
Summa	27 494	84 343

Kreditering av faktura där kostnaden togs under 2023 på konto Installationer.

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Huskropp utvändigt	9 350	0
Hyreslägenheter	12 391	0
Ventilation	4 713	0
Summa	26 454	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	142 701	128 179
Uppvärmning	280 737	240 143
Vatten	98 904	66 066
Sophämtning/renhållning	51 221	54 182
Summa	573 563	488 570

El, värme och vattenkostnad är 13 månader beroende på periodisering 2024 se not 1.

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	24 376	48 931
Kabel-TV	105 572	42 231
Fastighetsskatt	52 850	51 825
Summa	182 798	142 987

Försäkringskostnad lägre i år beroende på periodisering under 2024 se not .

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 058	236
Inkassokostnader	1 701	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Övriga förluster	0	180
Revisionsarvoden extern revisor	47 125	22 875
Fritids och trivselkostnader	0	2 600
Föreningskostnader	7 238	9 148
Förvaltningsarvode enl avtal	41 906	41 528
Överlåtelsekostnad	2 006	5 514
Pantsättningskostnad	3 440	5 516
Administration	5 823	4 853
Konsultkostnader	21 306	332
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	0	4 880
Föreningsavgifter	332	0
Summa	132 624	98 352

Dubbla revisionskostnader beroende på periodisering 2024 se not 1.

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	66 300
Arbetsgivaravgifter	18 000	20 828
Summa	75 300	87 128

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	455 376	394 391
Dröjsmålsränta	1 134	0
Summa	456 510	394 391

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 760 928	34 760 928
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 760 928	34 760 928
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 767 651	-2 538 979
Årets avskrivning	-228 672	-228 672
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 996 323	-2 767 651
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 764 605	31 993 277
<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

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	10 000	9 075
Skattefordringar	37 834	38 859
Transaktionskonto	922 987	386 422
Borgo räntekonto	4 728	1 064 117
Summa	975 549	1 498 473

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 035	0
Förutbet försäkr premier	12 185	0
Förutbet kabel-TV	8 056	26 379
Förutbet bredband	18 666	0
Upplupna intäkter	1 074	812
Summa	44 016	27 191

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek	2025-12-01	3,83 %	3 276 666	3 317 400
Handelsbanken	2024-03-22	5,04 %	0	3 977 951
Handelsbanken	2025-09-01	4,89 %	4 039 910	4 051 195
Stadshypotek AB	2025-03-24	3,54 %	2 303 894	0
Summa			9 620 470	11 346 546
Varav kortfristig del			9 620 470	4 059 951

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 580 090 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	382	0
Uppl kostn el	11 437	0
Uppl kostnad Värme	31 884	0
Uppl kostnad Extern revisor	24 000	0
Uppl kostn räntor	14 375	19 882
Uppl kostn vatten	8 094	0
Uppl kostnad Sophämtning	2 105	0
Uppl kostnad arvoden	57 300	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 000	0
Förutbet hyror/avgifter	166 535	165 561
Summa	334 112	185 443

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 400 000	16 400 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Malmö

Anna Gustafsson
Styrelseledamot

Christer Andréén
Styrelseledamot

Johan Björk
Styrelseledamot

Mikael Ågren
Styrelseledamot

Ulf Peter Björkstrand
Ordförande

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

Ernst&Young
Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 10:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.05.2025 15:02

DOCUMENT ID:

HJWpl9AOege

ENVELOPE ID:

H13I50ullx-HJWpl9AOege

DOCUMENT NAME:

Brf Ulla 4, 769611-0092 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRISTER ANDRÉEN christer.andren@eltelnetworks.se	Signed Authenticated	07.05.2025 15:19 07.05.2025 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 217.212.19.129
2. Ulf Peter Björkstrand ub@rollover.com.pl	Signed Authenticated	07.05.2025 17:08 07.05.2025 17:08	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.184.98
3. Johan Åke Björk johanbjork1964@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 17:46 07.05.2025 17:46	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.226.229
4. JAMES PATRIK MIKAEL ÅGREN mag@brf-ulla4.se	Signed Authenticated	08.05.2025 19:09 08.05.2025 19:07	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.30.118
5. Anna Gustafsson anna.y.gustavsson@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 09:18 09.05.2025 09:15	eID Low	Swedish BankID IP: 194.71.15.242
6. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.com	Signed Authenticated	09.05.2025 10:20 09.05.2025 10:20	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.159

* 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 med org.nr 769611-0092

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ulla 4 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. 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämma 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, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
09.05.2025 10:20

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 07.05.2025 15:02

DOCUMENT ID:
BJAgcAdglx

ENVELOPE ID:
Ske3g5A_ggl-BJAgcAdglx

DOCUMENT NAME:
Ulla 4 RB.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.com	 Signed Authenticated	09.05.2025 10:20 09.05.2025 10:20	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.159

* 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