



2023

ÅRSREDOVISNING BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN URSVIKSHÖJDEN

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4

Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	13

Revisionsberättelse	
----------------------------	--

Styrelsen för BRF Ursvikshöjden, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ursvikshöjden får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 2023-12-31.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning 2023-01-01 tom 2023-06-30:

Shahrokh Alborz	Ledamot
Jukka- Pekka Anttonen	Ledamot
Kia Berg	Ledamot
Seher Talayhan	Ledamot
Susanne Shelley	Suppleant

Under föreningsstämma den 30/6 valdes en ny styrelse:

Shahrokh Alborz	Ledamot
Benjamin Hasanbegovic	Ledamot
Jennie Eld Bastman	Ledamot (Avgått under hösten pga flytt)
Daniel Lagert	Ledamot
Kia Berg	Ledamot
Seher Talayhan	Suppleant(Avgått under hösten pga tidsbrist)
Ronnie Bodell	Suppleant
Susanne Shelley	Suppleant

REVISOR

Björn Sjödin, revisor, Focus Revision AB, Stockholm.

FÖRENINGSPÅGÅR

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma den 30 juni 2023.

Under räkenskapsåret 2023 hölls 10 protokollförda styrelsesammanträden.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årsskiftet 2023-2024 till 99 stycken fördelat på 67 bostadsrätter.

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Föreningen omfattar 67 bostadslägenheter fördelade enligt nedan:

Fastighetsinformation

1 r o k --> 9 st-->324 kvm
2 r o k -->16 st-->832 kvm
3 r o k-->17 st-->1233 kvm
4 rok-->21 st-->1701 kvm
5 r o k-->4 st-->424 kvm

Lokaler--> 3 st-->241 kvm

Föreningen har 48 parkeringsplatser i parkeringsdäck på fastigheten.

Vidare har föreningen tre lokaler på sammanlagt 241 kvm för uthyrning. Alla lokalerna har varit uthyrda hela året till en restaurang, en frisersalong och en fotograf. Frisersalongen bytte ägare under december månad och har öppnat ny verksamhet under januari 2024 under namnet Systrarna Fix.

FÖRVALTNING

Kameral och teknisk förvaltning har skötts av Storholmen.

FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning är Sundbyberg Grönlingen 2. Byggnadsår 2011/2012. Projektet färdigställdes vintern 2012 och entreprenaden med undantag för markarbeten blev godkänd 2013-02-21 dock med anmärkningar. Fastighetsförsäkringen för 2023 var tecknad i Gjensidige Försäkring.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Till styrelsen har arvode reserverats för utbetalning i början 2024 enligt beslut på senaste årsstämman, 105 000 (2 prisbasbelopp) per år, exkl sociala avgifter. Utbetalningen avser hela 2023.

EKONOMI

Föreningens lån vid årsskiftet uppgick till 44 346 837 kr och två av tre lån är räntebundna. Den huvudsakliga förklaringen till ett negativt resultat under år 2023 är att lån som varit bundna löpt ut och att föreningens räntekostnader ökat markant. Ytterligare förklaringar är att föreningens anlitade leverantörer av varor och tjänster höjt sina priser vilket lett till ökade kostnader.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Investeringar

Belysning vid entréer, i trapphus, på gården och förrådsbyggnader har bytts ut till LED-belysning. Kantskydd sattes upp i entréer.

Reparationer

Läckage på den övre parkeringen har åtgärdats temporärt under sommaren 2023. Golvet i trapphuset på Marieborgsgatan 4 reparerades. Ventilationen på restaurang Brödernas åtgärdades. Radiator i soprummet på Marieborgsgatan reparerades. Entréebänkar sågs över och fick nya lister. Övre parkeringens kantavgränsning krävde ett större ingrepp. De tre senast nämnda av ovanstående punkter gjordes av styrelsemedlemmar utan kostnad.

Övrigt

En väsentlig räntehöjning har tvingat fram en avgiftshöjning som genomfördes vid årsskiftet 2022-2023. Eftersom leverantören av den individuella mätningen av tillskottsvärme och varmvatten inte kunde leverera tillförlitliga debiteringsunderlag, övergick föreningen till ett schablonbelopp. En ny leverantör och ett nytt system bedömdes som avsevärt dyrare. Föreningens medlemmar rensade och klippte ner häckar under höststädningen. Detta besparade föreningen en stor kostnad, som annars skulle ha gjorts av en entreprenör.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 331	3 813	3 852	3 576	3 651
Resultat efter finansiella poster	-465	-404	-59	51	-79
Soliditet (%)	73,0	73,1	73,2	70,4	70,7
Räntekänslighet (%)	13,8	16,0	0,0	0,0	0,0
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%)	73,3	72,7	0,0	0,0	0,0
Årsavgift/kvm (bostadsyta) (kr)	714	614	0	0	0
Skuldsättning/kvm (totalyta) (kr)	9 326	9 336	0	0	0
Skuldsättning/kvm (bostadsyta) (kr)	9 824	9 834	0	0	0
Sparande/kvm (totalyta) (kr)	49	124	0	0	0
Energikostnad/kvm (totalyta) (kr)	173	175	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut: Totalyta 4 755 kvm varav 4 514 kvm bostadsrättsyta och 241 kvm lokalyta.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för historiska år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt resultat
Belopp vid årets ingång	128 275 000	1 598 432	-2 101 878	-404 049	127 367 505
Avsättning till fond för yttre underhåll		297 500	-297 500		0
Disposition av föregående års resultat			-404 049	404 049	0
Årets resultat				-465 014	-465 014
Belopp vid årets utgång	128 275 000	1 895 932	-2 803 427	-465 014	126 902 491

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-2 803 427
Årets resultat	-465 014
	-3 268 441

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	306 250
I ny räkning överföres	-3 574 691
	-3 268 441

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 330 902	3 812 644
Erhållna ersättningar		65 145	-1
Summa rörelseintäkter		4 396 047	3 812 643
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-2 039 774	-1 893 625
Fastighetsomkostnader	3	-174 826	-512 989
Övriga externa kostnader	4	-327 836	-233 349
Personalkostnader	5	-129 824	-119 108
Föreningens övriga kostnader		-418	0
Summa rörelsekostnader		-2 672 678	-2 759 071
Rörelseresultat		1 723 369	1 053 572
Föreningens investeringar och avskrivningar			
Investeringar enligt underhållsplan		0	-77 530
Avskrivningar		-698 518	-698 518
Resultat efter investeringar och avskrivningar		1 024 851	277 524
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51 605	13 214
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 541 470	-694 787
Summa finansiella poster		-1 489 865	-681 573
Resultat efter finansiella poster		-465 014	-404 049
Resultat före skatt		-465 014	-404 049
Årets resultat		-465 014	-404 049

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	170 264 464	170 672 812
Summa materiella anläggningstillgångar		170 264 464	170 672 812
Summa anläggningstillgångar		170 264 464	170 672 812
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 321	2 398
Aktuella skattefordringar		22 233	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		112 635	75 524
Summa kortfristiga fordringar		154 189	77 954
<i>Kassa och bank</i>		3 540 498	3 463 617
Summa omsättningstillgångar		3 694 687	3 541 571
SUMMA TILLGÅNGAR		173 959 151	174 214 383

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		128 275 000	128 275 000
Fond för yttre underhåll		1 895 932	1 598 432
Summa bundet eget kapital		130 170 932	129 873 432
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 803 427	-2 101 878
Årets resultat		-465 014	-404 049
Summa fritt eget kapital		-3 268 441	-2 505 927
Summa eget kapital		126 902 491	127 367 505
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	15 927 652	16 865 000
Övriga skulder		78 468	78 468
Summa långfristiga skulder		16 006 120	16 943 468
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	28 419 185	27 525 829
Leverantörsskulder		486 379	174 772
Aktuella skatteskulder		0	-20 523
Övriga skulder		1 517 995	1 579 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		626 981	644 008
Summa kortfristiga skulder		31 050 540	29 903 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		173 959 151	174 214 383

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-465 014	-404 049
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	698 518	698 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	233 504	294 469

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-16 923	5 593
Förändring av kortfristiga fordringar	-38 788	-9 467
Förändring av leverantörsskulder	311 607	-80 258
Förändring av kortfristiga skulder	-78 357	192 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten	411 043	402 593

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-290 170	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-290 170	0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-43 992	-54 729
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-43 992	-54 729

Årets kassaflöde

76 881 **347 864**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	3 463 617	3 115 753
Likvida medel vid årets slut	3 540 498	3 463 617

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningsprocent tillämpas

Byggnader	0,5
Ventilation lokal	5

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Räntekänslighet (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Not 1 Nettoomsättningen

	2023	2022
Nettoomsättning		
Varmvatten och värme	203 140	201 726
Avgift andrahandsuthyrning	12 251	12 880
Hyror lokaler	521 628	475 836
Årsavgifter bostäder	3 224 052	2 772 636
Hyror p-plats/garage	316 800	315 600
Utebliv hyror, gar/ppl ej	0	-1 400
Övriga intäkter	36 310	12 952
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 720	22 414
	4 330 901	3 812 644

Not 2 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel material	22 181	17 471
Fastighetsskötsel enl. avtal	78 929	68 856
Fastighetsskötsel, beställning	92 159	60 545
Snöröjning, sandning	113 256	109 589
Trädgårdsskötsel (Ikano)	85 203	128 854
Städning enl. avtal	87 332	124 148
Städning, beställningar	5 514	4 539
Mattvätt/-uthyrning	33 226	0
Sotning	34 278	19 342
Hissbesiktning	13 328	12 625
Serviceavtal	113 549	18 543
Serviceavtal hissar	46 234	39 739
Reparation Brand-/säkerhetsinstallation	3 226	0
El	201 218	372 275
Fjärrvärme	400 254	257 867
Vatten och avlopp	220 466	202 800
Sophämtning/renhållning	184 667	171 477
Fastighetsförsäkringar	88 060	74 653
Kabel-TV/Bredband/Telefon	77 795	85 236
Förvaltningskostnader	92 350	93 456
Projektarvoden	44 102	14 667
Avläsning mediaförbruknin	0	14 946
Diverse övriga kostnader	2 447	1 998
	2 039 774	1 893 626

Not 3 Fastighetsomkostnader

	2023	2022
Reparation	138 446	257 866
Underhåll	0	218 743
Fastighetsskatt	36 380	36 380
	174 826	512 989

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Arvode ekonom/adm förvaltning	95 149	89 882
Arvode uppdrag/utredning ekonomi	182 521	108 138
Telefon/Internet/Hemsida	12 212	0
Revisionsarvoden	25 625	24 082
Övriga externa kostnader	12 329	11 247
	327 836	233 349

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden med tillhörande sociala avgifter		
Styrelsearvode	105 000	95 200
Sociala avgifter styrelsearvode	24 824	23 908
	129 824	119 108
	129 824	119 108

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	127 842 031	127 842 031
Mark	49 000 031	49 000 031
Inköp	290 170	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 132 232	176 842 062
Ingående avskrivningar	-6 169 250	-5 470 732
Årets avskrivningar	-698 518	-698 518
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 867 768	-6 169 250
Utgående redovisat värde	170 264 464	170 672 812
Taxeringsvärden byggnader	108 060 000	108 060 000
Taxeringsvärden mark	47 578 000	47 578 000
	155 638 000	155 638 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Villkorsändrings datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	2,92	2024-08-23	16 865 000	16 865 000
Swedbank	4,55	2025-08-25	15 927 652	15 927 652
SBAB	4,98	2024-07-03	11 554 185	11 598 177
			44 346 837	44 390 829

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	65 145 000	65 145 000
	65 145 000	65 145 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stockholm 2024 -

Benjamin Hasanbegovic
Ledamot

Daniel Lagert
Ledamot

Kia Berg
Ledamot

Shahrokh Alborz
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Björn Sjödin
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KIA BERG (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: d04ea9f0671a5a[...]3ab56f5703dca

IP: 188.149.xxx.xxx

2024-05-30 11:28:24 UTC



SHAHROKH ALBORZ (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: e24454ba7fb2a6[...]3e882b6a3b69c

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-05-30 14:05:59 UTC



DANIEL LAGERT (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: cb4d2430154f92[...]9281f26b146b5

IP: 83.254.xxx.xxx

2024-05-30 14:07:17 UTC



BENJAMIN HASANBEGOVIC (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 7904631cd1fc59[...]b028a774f8656

IP: 199.253.xxx.xxx

2024-05-30 15:03:40 UTC



BJÖRN JOHANSSON SJÖDIN

Extern Revisor

Serienummer: 8fd8926814ee27[...]0d70c5c40eec0

IP: 80.217.xxx.xxx

2024-05-31 12:30:29 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**