

Årsredovisning
för
BRF Ursvikshöjden
769622-2483

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för BRF Ursvikshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om föreningen

Bostadsföreningen Ursvikshöjden registrerades hos Bolagsverket 2010-10-29. Föreningen äger marken. Brf Ursvikshöjden består av Marieborgsgatan 2-6, Grönlingens väg 3-5 samt Milstensvägen 27-29. Bostadsföreningen beskattas som Privatbostadsföretag (äkta)

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning 2025-06-12

Jukka-Pekka Anttonen	Ledamot
Kia Berg	Ledamot
Shahrokh Alborz	Ledamot
Kim Sahlström	Ledamot
Susanne Shelley	Suppleant
Andreas Liebert	Suppleant

Valberedning

Benny Östlund
Michael Nilsson

Löner och ersättningar

Till styrelsen har arvode reserverats för utbetalning i början av 2025 enligt beslut på senaste årsstämman, 117 600 kr (2 prisbasbelopp) per år, exklusive sociala avgifter. Utbetalningen avser hela 2025.

Styrelsen har under årsstämman 2025-06-12 fattat beslut om att framöver betala ut styrelsearvodet halvårsvis istället för årsvis, det vill säga två gånger per år. Detta medförde en eftersläpning under 2025, då utbetalningar omfattade både tidigare och nuvarande styrelsemedlemmar. Samtliga arvoden för 2024 och 2025 är nu fullt utbetalda. Från och med 2026 kommer utbetalningarna att vara i fas enligt den nya modellen.

Revisor

Björn Sjödin, revisor, Focus Revision AB, Stockholm.

Fastigheten

Fastighetens beteckning är Sundbyberg Grönlingen 2. Byggnaderna uppfördes 2011/2012 och projektet färdigställdes vintern 2012. Entreprenaden godkändes 2013-02-21. Fastighetsförsäkringen är tecknad i Gjensidige Försäkring.

Upplysningar enligt BFNAR 2023:1

- Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).
- Föreningen innehar marken med äganderätt.
- Föreningens fastighet har ingen del i någon samfällighet.
- Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig fram till år 2053.

Förvaltning

Föreningens fastighetsförvaltare är Fenix Fastighet AB.
Föreningens ekonomiskförvaltare är Fenix Ekonomi AB.

Medlemsinformation

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2025.

Under räkenskapsåret 2025 hölls 13 protokollförda styrelsesammanträden.
Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årsskiftet 2024-2025 till 95 stycken fördelat på 67 bostadsrätter.

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.
Föreningen omfattar 67 bostadslägenheter fördelade enligt nedan:

Lokaltyp	Antal bostadsrätter	Yta
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
	67 st	4 514 kvm

Lokaltyp	Antal Lokaler	Yta
Lokaler	3 st	241 kvm

Föreningen har 48 parkeringsplatser i parkeringsdäck på fastigheten. Föreningen har tre lokaler på sammanlagt 241 kvm för uthyrning. Alla lokalerna har varit uthyrda hela året till en restaurang, en frisersalong och en fotograf.

Ekonomi

Föreningens resultat för 2025 uppgår till cirka 0,33 mkr, jämfört med cirka –0,73 mkr föregående år. Resultatförbättringen om drygt 1,0 mkr beror främst på ökade rörelseintäkter samt en förbättrad balans mellan intäkter och kostnader efter de avgiftsjusteringar som genomfördes under hösten 2024. Rörelsens intäkter uppgick till cirka 5,16 mkr (4,54 mkr). Ökningen förklaras huvudsakligen av högre årsavgifter samt stabila hyresintäkter från föreningens lokaler.

Drift- och förvaltningskostnaderna uppgick till cirka 2,72 mkr (2,83 mkr). Kostnadsnivån har därmed stabiliserats jämfört med föregående år, trots ett fortsatt högre kostnadsläge i samhället. Styrelsen har under året arbetat aktivt med uppföljning av driftkostnader och avtal för att begränsa kostnadsutvecklingen.

Räntekostnaderna uppgick till cirka 1,43 mkr, vilket fortsatt är en betydande kostnadspost för föreningen. De högre räntenivåerna i ekonomin har påverkat resultatet, men effekten har motverkats av högre intäkter samt förbättrad kostnadskontroll.

Resultatet påverkas även av föreningens avskrivningar, vilka är en bokföringsmässig kostnad som speglar fastighetens värdeminskning över tid. Avskrivningarna innebär dock ingen faktisk utbetalning och påverkar därför inte föreningens kassaflöde eller likviditet.

Föreningens totala låneskuld uppgår vid årets slut till cirka 44,3 mkr, och två av föreningens tre lån är räntebundna. Skuldsättningen ligger därmed fortsatt på en stabil nivå i relation till fastighetens storlek och föreningens ekonomi.

Likvida medel uppgår vid årets slut till cirka 4,1 mkr, vilket ger föreningen en god betalningsberedskap och en stabil likviditet. Styrelsen har under året arbetat aktivt med ekonomisk uppföljning och kostnadskontroll samt genomfört flera mindre underhållsåtgärder i fastigheten.

Styrelsen har under året även haft ett nära samarbete med Fenix i frågor som rör ekonomisk uppföljning, kassaflöde och kostnadskontroll. Samarbetet har bidragit till en tydligare ekonomisk överblick och ett mer långsiktigt arbete med föreningens ekonomi.

Sammantaget visar 2025 på en tydlig förbättring av föreningens ekonomiska resultat jämfört med föregående år och en stabilisering efter det mer ansträngda ränteläget under 2024.

Styrelsen tackar föreningens medlemmar för visat engagemang och gott samarbete under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 162	4 543	4 331	3 813	3 852
Resultat efter finansiella poster	339	-731	-465	-404	-59
Soliditet (%)	73,2	73,0	73,0	73,1	73,2
Räntekänslighet (%)	11,5	13,1	13,8	16,0	0,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74,3	74,3	73,3	72,7	0,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	850	748	714	614	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 295	9 310	9 326	9 336	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 791	9 807	9 824	9 824	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	76	5	49	124	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	234	213	173	175	0

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

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	128 275 000	2 202 182	-3 574 690	-731 299	126 171 193
Avsättning till fond för		306 250	-306 250		0
Disposition av föregående års resultat:			-731 299	731 299	0
Årets resultat				339 787	339 787
Belopp vid årets utgång	128 275 000	2 508 432	-4 612 239	339 787	126 510 980

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 612 239
årets vinst	339 787
	-4 272 452

behandlas så att

Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll	-306 250
i ny räkning överföres	-3 966 202
	-4 272 452

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 162 089	4 543 417
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 162 089	4 543 417
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 879 750	-2 206 275
Fastighetsomkostnader	4	-365 477	-191 825
Övriga externa kostnader	5	-262 380	-316 844
Personalkostnader	6	-214 579	-110 280
Summa rörelsekostnader		-2 722 186	-2 825 224
Rörelseresultat		2 439 903	1 718 193
Finansiella poster			
Föreningens investeringar och avskrivningar		-705 550	-708 757
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 504	64 307
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 429 070	-1 805 042
Summa finansiella poster		-2 100 116	-2 449 492
Resultat efter finansiella poster		339 787	-731 299
Resultat före skatt		339 787	-731 299
Årets resultat		339 787	-731 299

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	167 378 852	168 084 402
Summa materiella anläggningstillgångar		167 378 852	168 084 402
Summa anläggningstillgångar		167 378 852	168 084 402
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		934 921	1 379 375
Övriga fordringar		64 949	24 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 927	110 615
Summa kortfristiga fordringar		1 076 797	1 514 105
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 098 665	3 216 069
Summa kassa och bank		4 098 665	3 216 069
Summa omsättningstillgångar		5 175 462	4 730 174
SUMMA TILLGÅNGAR		172 554 314	172 814 576

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

128 275 000

128 275 000

Fond för yttre underhåll

2 508 432

2 202 182

Summa bundet eget kapital

130 783 432

130 477 182

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 612 239

-3 574 690

Årets resultat

339 787

-731 299

Summa fritt eget kapital

-4 272 452

-4 305 989

Summa eget kapital

126 510 980

126 171 193

Långfristiga skulder

Övriga skulder

53 259

78 468

Summa långfristiga skulder

53 259

78 468

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8, 9

44 197 999

44 267 437

Förskott från kunder

6 950

0

Leverantörsskulder

44 716

222 216

Övriga skulder

120 064

105 414

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 620 346

1 969 848

Summa kortfristiga skulder

45 990 075

46 564 915

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

172 554 314

172 814 576

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

339 787

-731 299

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

705 550

708 757

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 045 337

-22 542

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

444 454

-1 360 054

Förändring av kortfristiga fordringar

-7 146

138

Förändring av leverantörsskulder

-177 500

-264 163

Förändring av kortfristiga skulder

-327 903

-69 713

Kassaflöde från den löpande verksamheten

977 242

-1 716 334

Investeringsverksamheten

Omföring av materiella anläggningstillgångar

0

1 471 305

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

1 471 305

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-94 647

-79 400

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-94 647

-79 400

Årets kassaflöde

882 595

-324 429

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 216 069

3 540 498

Likvida medel vid årets slut

4 098 665

3 216 069

Noter

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). Föreningen tillämpar även Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) avseende kompletterande upplysningar för bostadsrättsföreningar.

Anläggningstillgångar

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	0,5
Ventilation lokal	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Räntekänslighet (%)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Anger föreningens räntebärande skulder på balansdagen, antingen i relation till den totala upplåtna ytan (både bostadsrätter och hyresrätter), eller enbart per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Varmvatten och värme	248 208	214 399
Avgift andrahandsuthyrning	0	12 898
Hyror lokaler	551 670	543 144
Årsavgifter bostäder	3 836 296	3 377 181
Hyror p-plats/garage	458 040	316 800
Övriga intäkter	48 635	65 050
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 240	13 945
	5 162 089	4 543 417

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Obligatorisk ventilationskontroll	0	53 105
Fastighetsskötsel material	0	6 221
Fastighetsskötsel enl. avtal	0	89 046
Fast.skötsel, beställning	2 500	35 297
Snöröjning, sandning	82 777	79 371
Trädgårdsskötsel (Ikano)	49 995	58 538
Städning enl. avtal	100 697	102 850
Städning, beställningar	0	9 560
Mattvätt/-uthyrning	31 507	25 430
Sotning	11 995	22 470
Hissbesiktning	14 513	9 962
Serviceavtal	0	115 108
Serviceavtal hissar	23 163	45 051
Reparation Brand-/säkerhetsinstallation	2 112	2 539
El	235 558	199 565
Fjärrvärme	527 723	494 215
Vatten och avlopp	351 395	317 301
Sophämtning/renhållning	156 484	186 596
Fastighetsförsäkringar	70 190	99 238
Kabel-TV/Bredband/Telefon	90 872	69 658
Förvaltningskostnader	103 950	102 075
Övrig tillsyn och skötsel	0	10 759
Underhåll Fastighetsgemens	24 318	45 695
Underhåll Hissinstallationer	0	13 658
Energideklaration	0	12 968
	1 879 749	2 206 276

Not 4 Fastighetsomkostnader

	2025	2024
Reparation	325 737	155 445
Fastighetsskatt	39 740	36 380
	365 477	191 825

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Arvode ekonom/adm förvaltning	119 637	125 581
Arvode uppdrag/utredning ekonomi	77 112	141 374
Telefon/Internet/Hemsida	16 440	15 431
Revisionsarvoden	31 557	26 552
Övriga externa kostnader	17 634	7 905
	262 380	316 843

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	171 900	89 760
Sociala avgifter styrelsearvode	42 679	20 520
	214 579	110 280

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	126 660 896	128 132 201
Mark	49 000 031	49 000 031
Byggnad moms		-1 471 305
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 660 927	175 660 927
Ingående avskrivningar	-7 576 525	-6 867 768
Årets avskrivningar	-705 550	-708 757
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 282 075	-7 576 525
Utgående redovisat värde	167 378 852	168 084 402
Taxeringsvärden byggnader	119 425 000	108 060 000
Taxeringsvärden mark	40 549 000	47 578 000
	159 974 000	155 638 000

Not 8 Fastighetslån

	Ränta	Bundet	Ingående	Årets	Utgående
Låneinstitut	%	till	skuld	amortering	skuld
SBAB Bank	2,51	2026-10-05	11 474 785	69 438	11 405 347
Swedbank	2,271	2026-02-28	16 865 000		16 865 000
Swedbank	2,277	2026-02-28	15 927 652		15 927 652
			44 267 437	69 438	44 197 999

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

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	65 145 000	65 145 000
	65 145 000	65 145 000

Årsredovisningen beslutades 2026-05-07

Stockholm

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Jukka-Pekka Anttonen
Ordförande

Kia Berg
Ledamot

Shahrokh Alborz
Ledamot

Kim Sahlström
Ledamot

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

Björn Sjödin
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende