

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Ursvikskulle

769627-8667



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	4

Ekonomi

Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	14

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Ursvikskulle får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

Verksamhetsberättelse, 2024

Om föreningen

BRF Ursvikskulle grundades 2014-03-27 i Sundbybergs kommun. Styrelsen har sitt säte i Sundbyberg. Föreningens nuvarande ekonomiska plan uppdaterades senast 2024. Nuvarande stadgar registrerades 2021-01-11 hos bolagsverket. Föreningen är ett så kallat privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen(1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse 2024

Styrelsen har under 2024 bestått av Tobias Becker (Ordförande), Jarmo van Noord (Vice ordförande), Caroline Svanemar (Sekreterare), Beisa Halilovic (Kassör), Hampus Österlund och Dejan Tripkovic (Ledamöter)

Verksamhet

Styrelsen har under det gångna året tillsammans med Storholmens förvaltning arbetat med att säkerställa brandsäkerhet, rutiner för underhåll och fortlöpande arbetat med den ekonomiska planen samt den 50-åriga underhållsplanen har fortgått.

Styrelsen har avslutat den fysiska 5års-besiktningen och fasadarbete och markarbete är färdigtställt. Den ekonomiska delen kvarstår.

Föreningen genomförde den gemensamma städdagen i maj och garagestädning genomfördes i april. OVK färdigtställdes och godkändes under februari 2024.

För att stärka skalskyddet och säkerheten i föreningen utökades och uppdaterades föreningens kamerasystem.

Ett större antal medlemmar har hyrt ut i andrahand vilket har medfört både inkomster och utgifter för förenigen.

AC/Värmepumpar tilläts efter godkännande av styrelsen. Dessa installerades i medlemmars bostäder av en av styrelsen upphandlad och godkänd entreprenör. 8st medlemmar valde att installera direkt efter godkännandet. Flera är intresserade och återkommer vid senare tillfälle.

Flera vattenskador har behandlats under 2024, detta på grund av bristande underhåll av kyl/frys hos medlemmar. Detta har belastat föreningens ekonomi eftersom fukt trängt sig in i fastighetens stomme.

Medlemmar

Föreningen består av 170 bostäder och hade vid 2024 årsslut 222 st medlemmar.

Flera nyhetsbrev har delats ut på både engelska och svenska, då vi har en mångkulturell förening.

Ekonomi

Föreningen höjde avgiften 1 januari 2024 med 5% samt garagehyran med 10%.

En ekonomisk uppföljning gjordes under 2023 , resultatet gjorde att styrelsen valde att sänka kostnaden för medlemmarnas elförbrukning 1 januari 2024, detta för att justera för fallande kostnader för föreningen och medlemmars elkostnader.

Storleken på föreningens förlust understiger avskrivningarna och kassaflödet är positivt och bedömningen gjordes under 2024 att förlusten / nivån på avgifterna inte påverkar möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden för underhåll.

Under 2024 omförhandlades ett lån vilket resulterade i högre räntekostnader. Avsättning till den yttre reparationsfonden gjordes för framtida underhåll enligt underhållsplanen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 178	8 549	8 321	8 206	8 118
Resultat efter finansiella poster	-3 600	-4 157	-4 651	-4 289	-2 686
Soliditet (%)	73,0	73,0	73,0	72,0	73,6
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr) *	802	753	678	728	727
Lån/kvm totalyta (kr)	8 977	8 982	9 077	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	12 740	12 748	12 883	14 066	13 242
Skuldkvot (%)	13	14	14	16	15
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	63	111	108	27	31
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	57	49	47	48	50
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	49	42	39	73	20
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	169	202	194	0	0
Kapitalkostnader/kvm totalyta (kr)	259	240	146	106	116
Räntekänslighet (%) *	15,9	16,9	19,0	0,0	0,0
Sparande/kvm totalyta (kr) *	150	100	53	0	0
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%) *	84	81	74	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, totalyta 13 661 kvm varav 9 626 kvm bostäder och 4 035 kvm lokaler.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för 2021-2020.

* Från år 2023 ingår elavgifter i årsavgifter, därmed kommer vissa nyckeltal att skilja sig mot föregående årsredovisning.

Upplysning kring redovisad förlust

Liksom tidigare år har vi redovisat en förlust på ca 3-4 miljoner kronor. Om vi hade redovisat noll-resultat hade det tvingat våra medlemmar att finansiera detta med kraftigt höjda avgifter. Vi tycker att föreningen och pengarna ska jobba för medlemmarna och inte samlas på hög. Därför väljer vi istället att fokusera på likviditeten och se en försiktig ökning där, år för år.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	360 455 000	4 642 925	-22 883 554	-4 156 890	338 057 481
Avsättning till fond för yttre underhåll		2 564 000	-2 564 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-172 545	172 545		0
Disposition av föregående års resultat:			-4 156 890	4 156 890	0
Årets resultat				-3 600 372	-3 600 372
Belopp vid årets utgång	360 455 000	7 034 380	-29 431 899	-3 600 372	334 457 109

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-29 431 899
Årets resultat	-3 600 372
	-33 032 271

Behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	2 579 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-94 364
I ny räkning överföres	-35 516 907
	-33 032 271

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 178 055	8 548 837
Övriga rörelseintäkter	3	51 125	377 892
Summa rörelseintäkter		9 229 180	8 926 729
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 429 928	-4 926 879
Övriga externa kostnader	5	-696 627	-643 875
Personalkostnader	6	-359 433	-331 833
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 951 035	-4 942 284
Summa rörelsekostnader		-10 437 023	-10 844 871
Rörelseresultat		-1 207 843	-1 918 142
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		104 377	74 628
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 496 906	-2 313 376
Summa finansiella poster		-2 392 529	-2 238 748
Resultat efter finansiella poster		-3 600 372	-4 156 890
Årets resultat		-3 600 372	-4 156 890

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	453 439 749	458 312 034
Inventarier, verktyg och installationer	8	175 034	131 250
Summa materiella anläggningstillgångar		453 614 783	458 443 284
Summa anläggningstillgångar		453 614 783	458 443 284
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		49 356	47 133
Övriga fordringar		7 256	3 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	261 047	76 870
Summa kortfristiga fordringar		317 659	127 160
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 094 088	4 495 969
Summa kassa och bank		5 094 088	4 495 969
Summa omsättningstillgångar		5 411 747	4 623 129
SUMMA TILLGÅNGAR		459 026 530	463 066 413

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		360 455 000	360 455 000
Fond för yttre underhåll		7 034 380	4 642 925
Summa bundet eget kapital		367 489 380	365 097 925
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-29 431 899	-22 883 554
Årets resultat		-3 600 372	-4 156 890
Summa fritt eget kapital		-33 032 271	-27 040 444
Summa eget kapital		334 457 109	338 057 481
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	49 250 900	100 618 554
Summa långfristiga skulder		49 250 900	100 618 554
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	73 381 578	22 088 924
Leverantörsskulder		336 118	495 228
Skatteskulder		148 000	148 000
Övriga skulder		0	1 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 452 825	1 656 744
Summa kortfristiga skulder		75 318 521	24 390 378
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		459 026 530	463 066 413

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-3 600 372	-4 156 890
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 951 035	4 942 284
Betald skatt	2 730	33 853

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 353 393 819 247

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-2 223	-42 570
Förändring av kortfristiga fordringar	-184 235	420 936
Förändring av leverantörsskulder	-159 110	-19 932
Förändring av kortfristiga skulder	-212 173	21 689

Kassaflöde från den löpande verksamheten

795 652 1 199 370

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-122 533	-131 250
--	----------	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-122 533 -131 250

Finansieringsverksamheten

Amorteringar	-75 000	-1 300 000
Utbetalning placeringskonto	0	1 500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-75 000 200 000

Årets kassaflöde

598 119 1 268 120

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	4 495 969	3 227 849
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

5 094 088 4 495 969

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning i mindre företag (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar och anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2024	2023	2022
Stomme och grund	120 år	120 år	120 år
Stomkomplett. för	15 år	15 år	15 år
Stomkomplett. medl.	120 år	120 år	120 år
Värmesystem	60 år	60 år	60 år
Fastighetsel	40 år	40 år	40 år
Hissar	25 år	25 år	25 år
Luftbehandlingssystem	25 år	25 år	25 år
Fasad/balkonger	50 år	50 år	50 år
Fönster/dörrar/port	50 år	50 år	50 år
Yttertak	40 år	40 år	40 år
Solcellsanläggning	30 år	30 år	30 år

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.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta alternativt bostadsyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procentföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

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

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.

Skuldkvot (%)

Föreningens långfristiga skulder i procent av totala omsättningen.

(Skuldkvot är ett nyckeltal som ger en riktlinje kring hur tungt belånad föreningen är).

Under 5 = bra, Över 10 = inte bra, Över 20 = mycket illa!

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 191 451	6 527 627
Hyror garage	1 187 850	1 091 650
Hyror förråd	37 940	23 400
Hyror övriga objekt	0	7 879
Elintäkter medlemmar	588 446	737 854
Elförsäljning (mikroproduktion)	32 872	87
Överlåtelse/pantsättning	71 720	76 137
Avgift andrahandsuthyrning	67 759	80 137
Övriga intäkter	17	4 066
	9 178 055	8 548 837

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Fakturerade kostnader	33 299	40 550
Erhållna statliga bidrag	0	292 234
Övriga intäkter	17 826	6 480
Erhållna skadestånd	0	38 628
	51 125	377 892

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel enligt avtal	38 495	43 382
Fastighetsskötsel beställning	144 248	83 270
Snöröjning/sandning	74 230	150 147
Städning enligt avtal	136 500	97 574
Hissbesiktning	17 056	10 589
Övriga besiktningar	0	25 625
Bevakning/jour och utryckning	55 405	54 629
Gård	93 750	97 313
Serviceavtal	479 627	233 377
Förbrukningsmateriel	16 618	16 669
Reparationer	251 997	245 184
Periodiskt underhåll	108 424	193 188
El	860 760	1 519 599
Värme	783 917	670 788
Vatten	663 889	572 550
Sophämtning/renhållning	376 987	472 069
Grovsopor	19 101	0
Försäkring	184 783	159 794
Bredband	11 140	11 258
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	74 000	74 000
Obligatorisk ventilationskontroll	39 000	195 875
	4 429 927	4 926 880

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Inkassokostnader	7 227	2 508
Revisionsarvode extern revisor	26 906	21 250
Föreningskostnader	33 010	3 282
Förvaltningsarvode	203 430	229 344
Arvode uppdrag/utredningar	267 105	231 181
Administration	134 005	85 503
Konsultarvode	0	36 163
Bostadsrätterna	9 590	9 590
Telefon/internet	3 394	8 077
Bankkostnader	10 178	9 649
Bolagsverket	1 600	800
Övriga externa kostnader	183	6 528
	696 628	643 875

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

	2024	2023
Styrelse och internrevisor	273 500	252 498
Sociala kostnader	85 933	79 335
	359 433	331 833

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	491 111 316	491 111 316
Inköp	70 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	491 181 316	491 111 316
Ingående avskrivningar	-32 799 282	-27 856 997
Årets avskrivningar	-4 942 285	-4 942 284
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 741 567	-32 799 281
Utgående redovisat värde	453 439 749	458 312 035

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	131 250	0
Inköp	52 533	131 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 783	131 250
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-8 750	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 750	0
Utgående redovisat värde	175 033	131 250

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	31 579	26 888
Upplupna ränteintäkter	17 265	7 570
Övriga interimfordringar	212 203	42 412
	261 047	76 870

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	137 517 654	127 517 654
	137 517 654	127 517 654

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	3,030	2025-12-15	4 250 000	4 250 000
Nordea	0,910	2025-04-16	52 517 654	52 517 654
SEB --> Nordea	3,254	2025-04-29	16 538 924	16 538 924
Nordea	2,580	2026-04-15	49 325 900	49 400 900
			122 632 478	122 707 478
Kortfristig del av långfristig skuld			75 000	1 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 122 257 478 kr.

I noten redovisas amortering som kortfristig del av långfristig skuld.

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

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Ränta	411 467	321 488
Avgifter och hyror	819 507	774 708
Värme	85 498	98 480
El	136 353	457 069
Snöröjning	0	5 000
	1 452 825	1 656 745

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tobias Becker

Beisa Halilovic

Dejan Tripkovic

Jarmo van Noord

Caroline Svanemar

Hampus Österlund

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

Sara Deutschmann
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 00:06

SENT BY OWNER:

Sara Deutschmann • 17.04.2025 10:39

DOCUMENT ID:

Sy3SAVC0yg

ENVELOPE ID:

rysHRVRAYl-Sy3SAVC0yg

DOCUMENT NAME:

800_ÅR_för_signering_250417_R1.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOBIAS BECKER toptobe@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.04.2025 10:54 18.04.2025 02:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/02/24) IP: 213.100.204.22
2. BEISA HALILOVIC beisa.halilovic@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2025 16:44 22.04.2025 16:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/08/25) IP: 213.115.134.36
3. DEJAN TRIPKOVIC dejan.tripkovic@yahoo.se	 Signed Authenticated	22.04.2025 17:39 22.04.2025 17:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/06/09) IP: 94.234.79.200
4. JARMO VAN NOORD jarmo.van.noord@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2025 17:56 22.04.2025 17:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/10/23) IP: 95.193.141.189
5. Lisa Caroline Svanemar caroline.svanemar@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2025 17:57 22.04.2025 17:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/02/21) IP: 213.113.51.200
6. HAMPUS ÖSTERLUND Hampus.osterlund@icloud.com	 Signed Authenticated	22.04.2025 19:31 22.04.2025 19:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/03/04) IP: 104.28.31.63
7. SARA DEUTSCHMANN sara.deutschmann@revidacta.se	 Signed Authenticated	23.04.2025 00:06 23.04.2025 00:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/17) IP: 195.78.141.11

* 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