

Årsredovisning 2022

BRF Ursvikhöjden



BRF Ursvikhöjden
Org.nr 769622-2483

Ärendereferens: 3004329

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3
Ekonomi	4
Resultaträkning	4
Balansräkning - Tillgångar	5
Balansräkning - Eget kapital och skulder	6
Noter	7
Underskrifter	9

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Ursvikhöjden, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ursvikhöjden får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 2022-12-31.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning 2022-01-01 tom 2022-05-03:

Shahrokh Alborz	Ledamot
Jukka-Pekka Anttonen	Ledamot
Jennie Eld Bastman	Ledamot
Daniel Lagert	Ledamot
Kia Berg	Ledamot
Susanne Shelley	Suppleant
Ridda Quazi	Suppleant

Fyllnadsval till styrelsen gjordes vid extra föreningsstämma 2021-05-19

Alicia Yilmaz	Suppleant
---------------	-----------

Ny styrelse valdes 2022-05-03

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

REVISOR

Björn Sjödin, Revisor, Focus Revision AB, Stockholm.

REVISOR

Björn Sjödin, Revisor, Focus Revision AB, Stockholm.

FÖRENINGENSFRÅGOR

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma den 3:e Maj 2022..

Under räkenskapsåret 2022 hölls 14 protokollförda styrelsesammanträden.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årsskiftet 2021-2022 till 98 fördelat på 67 bostadsrätter.

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits.

Föreningen omfattar 67 bostadslägenheter fördelade enligt nedan:

Lokaltyp	Antal bostadsrätter	Yta
1 rok	9 st	324 kvm
2 rok	16 st	832 kvm
3 rok	17 st	1233 kvm
4 rok	21 st	1701 kvm
5 rok	4 st	424 kvm
	67 st	4514 kvm

Lokaltyp	Antal lokaler	Yta
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 av en restaurang, en frisersalong och en fotograf.

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. Fastighetsförsäkring för 2020 var tecknad i Gjensidige Forsikring ASA.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Till styrelsen har arvode reserverats för utbetalning i början 2023 enligt beslut på senaste årsstämman, 96.600 (2 prisbasbelopp) per år, exkl sociala avgifter. Utbetalningen avser hela 2022.

EKONOMI

Föreningens lån vid årsskiftet uppgick till 44 390 829kr och två av tre lån är räntebundna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Investeringar

Gunnebostaket har uppförts mellan Marieborgsgatan och Grönlingens väg.

Reparationer

Hissreparationer har utförts för 190 942 jämfört med 23 220 föregående år.

Ommålning av P-platsmärkning på övre parkeringen.

Spalje mellan nedre parkering och bilramp har kapats ned då den var delvis rötskadad.

Övrigt

Avtalet med Brunata (fd Minol) har sagts upp då företaget inte kan leverera tillförlitliga siffror på varmvattenförbrukning, samt att de inte åtgärdar dessa fel enligt avtal. Varmvattenförbrukningen tas ut som schablon.

En väsentlig räntehöjning har tvingat fram en avgiftshöjning som genomfördes vid årsskiftet 2022-2023. Laddplatser har upphandlats. För 12 platser, detta har avstannat p.g.a. oförmåga av vald leverantör att inkomma med acceptabelt avtal.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 813	3 852	3 576	3 651	3 612
Resultat efter finansiella poster	-404	-59	51	-79	123
Soliditet (%)	73,1	73,2	70,4	70,7	70,5

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt resultat
Belopp vid årets ingång	128 275 000	1 305 932	-1 749 982	-59 396	127 771 554
Upplåtelse av bostadsrätt		292 500	-292 500		0
Disposition av föregående års resultat			-59 396	59 396	0
Årets resultat				-404 049	-404 049
Belopp vid årets utgång	128 275 000	1 598 432	-2 101 878	-404 049	127 367 505

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-2 101 878
Årets resultat	-404 049
	-2 505 927

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	297 500
I ny räkning överföres	-2 803 427
	-2 505 927

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		3 812 644	3 851 656
Erhållna ersättningar		-1	-1
Summa rörelseintäkter		3 812 643	3 851 655
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-1 893 625	-1 674 390
Fastighetsomkostnader		-512 989	-510 354
Övriga externa kostnader		-233 349	-233 827
Personalkostnader	1	-119 108	-115 840
Föreningens övriga kostnader		0	-3 317
Summa rörelsekostnader		-2 759 071	-2 537 728
Rörelseresultat		1 053 572	1 313 927
Föreningens investeringar och avskrivningar			
Investeringar enligt underhållsplan		-77 530	-320 524
Avskrivningar		-698 518	-698 518
Resultat efter investeringar och avskrivningar		277 524	294 885
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 214	5 912
Räntekostnader och liknande resultatposter		-694 787	-360 193
Summa finansiella poster		-681 573	-354 281
Resultat efter finansiella poster		-404 049	-59 396
Resultat före skatt		-404 049	-59 396
Årets resultat		-404 049	-59 396

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	170 672 812	171 371 330
Summa materiella anläggningstillgångar		170 672 812	171 371 330
Summa anläggningstillgångar		170 672 812	171 371 330
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 398	7 991
Aktuella skattefordringar		32	484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 524	66 065
Summa kortfristiga fordringar		77 954	74 540
Kassa och bank		3 463 617	3 115 753
Summa omsättningstillgångar		3 541 571	3 190 293
SUMMA TILLGÅNGAR		174 214 383	174 561 623

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		128 275 000	128 275 000
Fond för yttre underhåll		1 598 432	1 305 932
Summa bundet eget kapital		129 873 432	129 580 932
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 101 878	-1 749 982
Årets resultat		-404 049	-59 396
Summa fritt eget kapital		-2 505 927	-1 809 378
Summa eget kapital		127 367 505	127 771 554
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3, 4	16 865 000	32 792 652
Övriga skulder		78 468	78 468
Summa långfristiga skulder		16 943 468	32 871 120
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3, 4	27 525 829	11 652 906
Leverantörsskulder		174 772	255 030
Aktuella skatteskulder		-20 523	0
Övriga skulder		1 579 324	1 606 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		644 008	404 166
Summa kortfristiga skulder		29 903 410	13 918 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		174 214 383	174 561 623

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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Not 1 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden med tillhörande sociala avgifter		
Styrelsearvode	95 200	92 600
Sociala avgifter styrelsearvode	23 908	23 240
	119 108	115 840
	119 108	115 840

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	127 842 031	127 842 031
Mark	49 000 031	49 000 031
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 842 062	176 842 062
Ingående avskrivningar	-5 470 732	-4 772 214
Årets avskrivningar	-698 518	-698 518
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 169 250	-5 470 732
Utgående redovisat värde	170 672 812	171 371 330
Taxeringsvärden byggnader	108 060 000	81 247 000
Taxeringsvärden mark	47 578 000	38 397 000
	155 638 000	119 644 000

Not 3 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	2,92	2024-08-23	16 865 000	16 865 000
Swedbank	2,76	2023-08-25	15 927 652	15 927 652
SBAB	2,52	2023-07-03	11 598 177	11 652 906
			44 390 829	44 445 558

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

Not 4 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	65 145 000	65 145 000
	65 145 000	65 145 000

Stockholm 2023-

Jukka-Pekka Anttonen
Ledamot

Seher Talayhan
Ledamot

Kia Berg
Ledamot

Shahrokh Alborz
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Björn Sjödin
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Jukka-Pekka Anttonen
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-06-14 19:55:55 GMT+02:00
Transaktions-ID: 7ea5498d845b4123a6e1347f0a075151

Underskrift 2

Namn: Kia Berg
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-06-15 16:55:54 GMT+02:00
Transaktions-ID: a6c4ae3b2ff04cdf81cc8e22663563f2

Underskrift 3

Namn: Shahrokh Alborz
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-06-17 14:39:18 GMT+02:00
Transaktions-ID: 7a8e505f3a1541ad97eba1b35a85b9b4

Underskrift 4

Namn: Seher Talayhan
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-06-17 21:28:27 GMT+02:00
Transaktions-ID: a1baae3643b34a5d8785e8b10bcf3c72

Underskrift 5

Namn: Björn Sjödin
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-06-20 12:46:08 GMT+02:00
Transaktions-ID: ce226619a4404810986fecceaaab07d4

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ursvikshöjden
Org.nr. 769622-2483

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ursvikshöjden för år 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ursvikshöjden för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Björn Sjödin

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Björn Sjödin
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-06-20 12:45:14 GMT+02:00
Transaktions-ID: fda81c3e1dcb4a6f9c351995a1ee9a3e