



# Årsredovisning 2022



**Brf Ursviks Holme**

**Org nr 769618-9823**

**fastum**

www.fastum.se | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Ursviks Holme, med säte i Sundbyberg kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 februari 2019.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Sundbyberg 2:83 i Sundbybergs kommun.

Föreningen har uppfört 25 bostadsrätter i ett flerfamiljshus.  
Inflyttning i fastigheten har skett hösten 2015.

Föreningens byggnad består av ett flerfamiljshus med totalt 25 bostadsrätter.  
Den totala boarean (BOA) är 1 693 kvm.  
Föreningen har 12 parkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

5 st	1 rum och kök
4 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök

#### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 18 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Åke Lindh Annsofi Andersson Sara Al Adhami Veronica Vikstedt
-----------	---

Suppleanter	Marielle Edström Susanne Kardefelt
-------------	---------------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (11) protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

#### Valberedning

Jenny Christensson

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 17 mars 2014. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 19 mars 2014.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

#### Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 72 450 kr (exkl sociala avgifter) att fritt fördelas inom styrelsen från ordinarie stämma våren 2022 till ordinarie stämma våren 2023.

Styrelsen har endast nyttjat 48 300 kr (exkl sociala avgifter) av beslutat arvode.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

#### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 40 kronor per kvadratmeter BOA.

#### Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret. Fastigheten har åsatts värdeår 2015.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 35 (34) medlemmar. Under året har 6 (5) medlemmar tillträtt samt 5 (6) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (5) överlåtelse.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 414	1 443	1 402
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-433	-231	-148
Soliditet (%)	77,33	77,30	77,20
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	142	344	427
Fastighetslån/kvm	9 598	9 716	9 835
Årsavgifter/kvm	710	710	710

### 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 (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA av föreningens fastighet.

### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA av föreningens fastighet.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 552 365	14 517 635	562 413	-1 382 056	-231 168	<b>57 019 189</b>
Disposition av föregående års resultat			149 000	-380 168	231 168	<b>0</b>
Årets resultat					-433 036	<b>-433 036</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>43 552 365</b>	<b>14 517 635</b>	<b>711 413</b>	<b>-1 762 224</b>	<b>-433 036</b>	<b>56 586 153</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 762 224
årets förlust	-433 036
	<b>-2 195 260</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	100 000
ianspråkats från yttre fond	-90 594
i ny räkning överföres	-2 204 666
	<b>-2 195 260</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 414 381	1 443 322
Övriga rörelseintäkter		147	34
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 414 528</b>	<b>1 443 356</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-931 145	-745 653
Övriga externa kostnader	4	-123 534	-87 038
Personalkostnader	5	-93 833	-93 833
Avskrivningar		-575 200	-575 200
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 723 712</b>	<b>-1 501 724</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-309 184</b>	<b>-58 368</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 852	-172 800
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-123 852</b>	<b>-172 800</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-433 036</b>	<b>-231 168</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-433 036</b>	<b>-231 168</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	71 993 600	72 568 800
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>71 993 600</b>	<b>72 568 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>71 993 600</b>	<b>72 568 800</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 123 292	1 106 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	58 713	87 352
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 182 005</b>	<b>1 193 926</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 182 005</b>	<b>1 193 926</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>73 175 605</b>	<b>73 762 726</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 070 000	58 070 000
Fond för yttre underhåll		711 413	562 413
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>58 781 413</b>	<b>58 632 413</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 762 224	-1 382 056
Årets resultat		-433 036	-231 168
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 195 260</b>	<b>-1 613 224</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>56 586 153</b>	<b>57 019 189</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	7 275 000	11 050 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 275 000</b>	<b>11 050 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	8 975 000	5 400 000
Leverantörsskulder		52 287	28 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	287 165	264 561
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 314 452</b>	<b>5 693 537</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>73 175 605</b>	<b>73 762 726</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-433 036	-231 168
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		575 200	575 200
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>142 164</b>	<b>344 032</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-3 896	0
Förändring av kortfristiga fordringar		28 638	-5 870
Förändring av leverantörsskulder		23 311	9 725
Förändring av kortfristiga skulder		3 601 501	-3 749 590
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 791 718</b>	<b>-3 401 703</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-3 775 000	3 575 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-3 775 000</b>	<b>3 575 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>16 718</b>	<b>173 297</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 106 521	933 224
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 123 239</b>	<b>1 106 521</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 201 992	1 201 992
P-plats och garage	85 800	92 928
Elavgifter	89 598	109 820
Varmvattenavgifter	36 991	38 582
	<b>1 414 381</b>	<b>1 443 322</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	74 361	78 878
Kostnader i samband med städdagar	1 659	1 975
Städkostnader	23 777	26 120
Snöröjning/sandning	16 500	14 000
Serviceavtal	11 370	11 009
Hisskostnader	4 828	3 864
Reparationer	20 077	35 515
Hissreparationer	53 192	54 512
Hiss serviceavtal	14 836	13 376
Planerat underhåll	90 594	1 188
Fastighetsel	216 283	134 223
Uppvärmning	113 412	109 517
Vatten och avlopp	50 940	65 572
Avfallshantering	114 702	93 099
Försäkringskostnader	16 531	15 744
Kabel-tv	34 126	29 250
Bredband	63 172	48 911
Förbrukningsinventarier	0	3 677
Förbrukningsmaterial	10 785	5 224
	<b>931 145</b>	<b>745 654</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto	2 368	2 035
Föreningsgemensamma kostnader	2 826	0
Revisionsarvode	22 875	20 625
Ekonomisk förvaltning	71 242	54 749
Teknisk förvaltning	15 209	0
Bankkostnader	2 546	2 474
Övriga poster	6 468	7 155
	<b>123 534</b>	<b>87 038</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	72 450	71 400
Sociala avgifter	21 383	22 433
	<b>93 833</b>	<b>93 833</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 020 000	76 020 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>76 020 000</b>	<b>76 020 000</b>
Ingående avskrivningar	-3 451 200	-2 876 000
Årets avskrivningar	-575 200	-575 200
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 026 400</b>	<b>-3 451 200</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>71 993 600</b>	<b>72 568 800</b>

#### Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	53	53
Avräkningskonto förvaltare	1 123 239	1 106 521
	<b>1 123 292</b>	<b>1 106 574</b>

#### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	5 599	5 333
Tv, bredband och telefoni	14 644	43 894
Förvaltningskostnader	14 407	14 062
Fastighetsskötsel	18 438	18 438
Snöröjning	5 625	5 625
	<b>58 713</b>	<b>87 352</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	0,76	2025-11-28	3 600 000	3 600 000
SEB	3,21	2023-11-28	5 200 000	5 200 000
SEB	1,06	2024-11-28	3 775 000	3 875 000
SEB	0,69	2023-12-28	3 675 000	3 775 000
Avgår kortfristig del av lån			-8 975 000	-5 400 000
			<b>7 275 000</b>	<b>11 050 000</b>

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Finansieringen är av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 100 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 8 875 000 kr

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	4 169	11 602
Styrelsearvoden	78 817	54 667
Sociala avgifter	25 366	17 779
Revision	20 000	20 000
Fastighetsel	33 265	31 712
Fjärrvärme	17 998	15 183
Avfallskostnader	0	2 358
Renhållning	0	2 820
Förutbetalda avgifter och hyror, ej reskontra	4 980	0
Förutbetalda avgifter och hyror	102 570	108 440
	<b>287 165</b>	<b>264 561</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
	<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>

Sundbyberg 2023- -

Åke Lindh

Annsofi Andersson

Sara Al Adhami

Veronica Vikstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor