

Årsredovisning 2022

BRF Ursvikskulle



BRF Ursvikskulle
Org.nr 769627-8667

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	3
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
Underskrifter	12
Revisionsberättelse	

Styrelsen för BRF Ursvikskulle får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2071. Styrelsen planerar att upprätta en underhållsplan.
 - Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
 - Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
 - Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
 - Elavgifter har justerats på grund av högre elpriser.
- Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgördärmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Tobias Becker	Ordförande
Beisa Halilovic	Ledamot
Nawar Karim	Ledamot
Ida Karlsson	Ledamot
Sussie Makari	Ledamot
Jonatan Sköld	Ledamot
Caroline Svanemar	Ledamot
Hampus Österlund	Ledamot
Lena Brunefors	Suppleant
Jarmo van Noord	Suppleant

Föreningen tecknas av två ledamöter i förening.

Revisor

Clas Niklasson	Ordinarie extern	Grant Thornton
Örjan Karlsson	Suppleant extern	Grant Thornton

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Sundbyberg 2:94	2015	Sunbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 - 2017 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbesked 13 661 kvm, varav 9 626 kvm utgör boyta och 4 035 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 170 lägenheter med bostadsrätt.

Gemensamhetsutrymmen

Mötesrum/Styrelsesum
Föreningslokal

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk Förvaltning
Teknisk Förvaltning

Leverantör

Storholmen Förvaltning AB
Storholmen Förvaltning AB

Förändring av likvida medel	2022	2021
Likvida medel vid årets början	9 208 051	7 437 464
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	8 765 814	8 254 063
Finansiella intäkter	19 101	16 666
Minskning av kortfristiga fordringar	708 402	0
Ökning av kortfristiga skulder	118 330	1 008 267
Ökning av långfristiga skulder/upptagande nytt lån	0	7 775 000
Överföring placeringskonto	3 056 989	0
	12 668 636	17 053 996
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	6 549 486	6 250 168
Finansiella kostnader	1 995 647	1 449 834
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	1 328 705	1 909 957
Ökning av kortfristiga fordringar	0	5 673 450
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	8 775 000	0
	18 648 838	15 283 409
Likvida medel vid årets slut	3 227 849	*9 208 051
Årets förändring av likvida medel	-5 980 202	1 770 587

*Föreningens tidigare klientmedelskonto redovisas som likvida medel i denna kassaflödesanalys under år 2021, men redovisas som övriga fordringar i balansräkningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 321	8 206	8 118	7 859
Resultat efter finansiella poster	-4 651	-4 289	-2 686	-3 029
Soliditet (%)	73,0	72,0	73,6	74,0
Årsavgift/ kvm bostadsrättsyta	678	728	727	728
Lån/kvm bostadsrättsyta	12 883	14 066	13 242	13 280
Skuldkvot (%)*	14	16	15	16
Elkostnad/kvm totalyta	108	27	31	44
Värmekostnad/kvm totalyta	47	48	50	41
Vattenkostnad/kvm totalyta	39	73	20	20
Kapitalkostnader/kvm totalyta	146	106	116	121

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 626 kvm bostäder och 4 035 kvm lokaler.

Soliditet (%)

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

*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!

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	360 455 000	216 866	-9 516 758	-4 289 306	346 865 802
Avsättning till fond för yttre underhåll		2 564 000	-2 564 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-216 866	216 866		0
Disposition av föregående års resultat:			-4 289 306	4 289 306	0
Årets resultat				-4 627 542	-4 627 542
Belopp vid årets utgång	360 455 000	2 564 000	-16 153 198	-4 627 542	342 238 260

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-16 153 198
Årets resultat	-4 651 431
	-20 804 629
Behandlas så att	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-485 075
I ny räkning överföres	-20 319 554
	-20 804 629

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 321 418	8 205 879
Övriga rörelseintäkter	3	444 396	48 185
Summa rörelseintäkter		8 765 814	8 254 064
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 415 718	-5 144 702
Övriga externa kostnader	5	-869 486	-842 368
Personalkostnader	6	-264 282	-263 099
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 891 213	-4 860 033
Summa rörelsekostnader		-11 440 699	-11 110 202
Rörelseresultat		-2 674 885	-2 856 138
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 101	16 666
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 995 647	-1 449 834
Summa finansiella poster		-1 976 546	-1 433 168
Resultat efter finansiella poster		-4 651 431	-4 289 306
Årets resultat		-4 651 431	-4 289 306

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	463 254 318	466 816 826
Summa materiella anläggningstillgångar		463 254 318	466 816 826
Summa anläggningstillgångar		463 254 318	466 816 826
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 563	653 712
Övriga fordringar		554 332	1 750 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	61 996	29 306
Summa kortfristiga fordringar		620 891	2 433 474
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 500 000	4 556 989
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	4 556 989
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 227 849	8 103 870
Summa kassa och bank		3 227 849	8 103 870
Summa omsättningstillgångar		5 348 740	15 094 333
SUMMA TILLGÅNGAR		468 603 058	481 911 159

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		360 455 000	360 455 000
Fond för yttre underhåll		2 564 000	216 866
Summa bundet eget kapital		363 019 000	360 671 866
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 153 198	-9 516 758
Årets resultat		-4 651 431	-4 289 306
Summa fritt eget kapital		-20 804 629	-13 806 064
Summa eget kapital		342 214 371	346 865 802
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	122 707 478	72 381 578
Summa långfristiga skulder		122 707 478	72 381 578
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	1 300 000	60 400 900
Leverantörsskulder		515 160	885 049
Skatteskulder		111 240	74 480
Övriga skulder		0	10 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 754 809	1 293 350
Summa kortfristiga skulder		3 681 209	62 663 779
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		468 603 058	481 911 159

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 (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	2022	2021
Stomme och grund	120 år	120 år
Stomkomplett. för	15 år	15 år
Stomkomplett. medl.	120 år	120 år
Värmesystem	60 år	60 år
Fastighetsel	40 år	40 år
Hissar	25 år	25 år
Luftbehandlingssystem	25 år	25 år
Fasad/balkonger	50 år	50 år
Fönster/dörrar/port	50 år	50 år
Yttertak	40 år	40 år
Solcellsanläggning	30 år	30 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	6 527 617	6 870 658
Hyror garage	1 060 790	1 064 421
Hyror förråd	26 100	27 463
Hyror övriga objekt	2 100	0
Bredbandsintäkter	27 540	164 511
Elintäkter medlemmar	453 606	0
Elförsäljning (mikroproduktion)	83 266	0
Överlåtelse/pantsättning	105 496	24 017
Avgift andrahandsuthyrning	59 892	54 926
Reduktion årsavgift bostad	-25 000	0
Öresutjämning	13	-117
	8 321 420	8 205 879

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Fakturerade kostnader	50 770	16 000
Installation av extralås	96 375	0
Erhållna statliga bidrag	149 425	0
Försäkringsersättningar	139 783	0
Övriga intäkter	8 043	32 185
	444 396	48 185

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel enligt avtal	30 930	0
Fastighetsskötsel beställning	65 757	18 015
Gårdsskötsel	0	160 620
Snöröjning/sandning	121 457	89 986
Städning enligt avtal	70 908	113 391
Städning enligt beställning	0	58 188
Hissbesiktning	12 388	12 941
Övriga besiktningar	4 374	0
Bevakning/jour och utryckning	37 845	43 023
Gemsamma utrymmen	83 187	9 307
Sophämtning	0	6 913
Gård	114 135	2 394
Serviceavtal	210 890	106 079
Förbrukningsmateriel	62 337	12 238
Hissanläggning	0	21 600
Brandskydd	0	44 474
Reparationer	497 586	243 004
Periodiskt underhåll	497 063	1 627 505
El	1 469 930	375 653
Värme	647 808	657 859
Vatten	526 320	994 181
Sophämtning/renhållning	489 377	476 623
Grovsopor	0	9 015
Försäkring	156 074	174 048
Bredband	243 351	-149 595
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	74 000	37 240
	5 415 717	5 144 702

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Juridiska åtgärder	13 863	41 432
Inkassokostnader	2 775	3 012
Revisionsarvode extern revisor	20 000	5 000
Föreningskostnader	2 500	74 396
Förvaltningsarvode	217 806	377 244
Arvode uppdrag/utredningar	198 352	0
Projektarvoden	235 001	0
Administration	136 757	254 828
Konsultarvode	10 000	77 006
Bostadsrätterna	0	9 450
Telefon/internet	6 567	0
Bankkostnader	13 554	0
Bolagsverket	800	0
Övriga externa kostnader	11 511	0
	869 486	842 368

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

	2022	2021
Styrelse och internrevisor	201 098	200 200
Sociala kostnader	63 184	62 899
	264 282	263 099

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	489 782 611	487 872 654
Inköp	1 192 453	1 909 957
Omklassificering solcellsanläggning	136 252	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	491 111 316	489 782 611
Ingående avskrivningar	-22 965 784	-18 105 751
Årets avskrivningar	-4 891 213	-4 860 033
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 856 997	-22 965 784
Utgående redovisat värde	463 254 319	466 816 827

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	25 353	29 306
Upplupna ränteintäkter	3 987	0
Övriga interimfordringar	32 656	0
	61 996	29 306

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	3,59	2023-12-13	5 250 000	9 750 000
Nordea	0,91	2025-04-16	52 517 654	52 517 654
Nordea	-	-	0	25 000 000
SEB	-	-	0	24 850 900
SEB	2,25	2024-04-28	16 538 924	20 663 924
Nordea	2,58	2026-04-15	49 700 900	0
			124 007 478	132 782 478

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 117 507 478 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	127 517 654	127 517 654
	127 517 654	127 517 654

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	322 703	103 794
Avgifter och hyror	694 971	1 189 556
Värme	85 960	0
El	651 176	0
	1 754 810	1 293 350

2023-

Tobias Becker

Beisa Halilovic

Nawar Karim

Ida Karlsson

Sussie Makari

Jonatan Sköld

Caroline Svanemar

Hampus Österlund

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor