

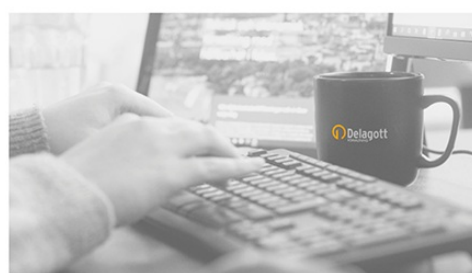
Brf Ursviks Allé

Org.nr: 769627-0425

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Ursviks Allé, organisationsnummer 769627-0425, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2013

Ekonomisk plan registrerades år 2020

Föreningens stadgar registrerades år 2020

Föreningen disponerar tomten genom:

Föreningen äger marken

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Medlemmarna ska ha ett bostadsrättstillägg för sina bostadsrätter

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-14.

På stämman deltog 13 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	John Westin
Ledamot	Akram Sharifi
Ledamot	Pethra Häggqvist Bodotter
Suppleant	Christos Christofordis

Styrelsen har under året hållit 10sammanträden.

Revisor

Extern	David Walman
	Rävisor AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kerstin Brunnkvist

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Mönsterskrivaren 20

Föreningens adresser:

Ursviks alle 23, 174 64 Sundbyberg

Nybyggnadsår: 2020

Brf Ursvik Allé är medlem i samfällhetsföreningen Assistenten där vi delar på sopsugarna i området.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	8	352
3 rok	11	590
3,5 rok	7	385
4,5 rok	1	76
Summa	27	1 403

Totalt antal bostadslägenheter: 27

Garage och P-platser

Antal platser

9

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott
Sophämtning	Ragn-Sells Recycling AB
Elnät	Vattenfall AB
Trappstädning	JC Miljöstäd AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Hissbesiktning	KIWA Sweden AB
Hisservice	KONE AB
Cykelpool	Cykelpoolen Sverige AB
Bilpool	Volvo Car Mobility Sweden
Elavtal	Nordic Green Energy AB
Bredband	Sundbybergs Stadsnät AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
OVK besiktning samt korrigerig av2023 ventilationsinställningar		Utfördes som en goodwill utav MSG Vent som installerat systemet då det fungerat rätt dåligt under åren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen bytte ekonomisk förvaltning under 2023.

Föreningen ingick gemensamt bredbandsavtal för alla boende med Sundbybergs Stadsnät, en motion framröstad under stämman 2022.

Föreningen utökade lånen med 250,000 kr för att kunna täcka kortsiktiga större utgifter då likvider saknades helt.

Medlemsinformation

34 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 2 överlåtelse bostadsrätter har överlåtits.

27 bostadsrätter

32 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 415	1 209	939	35
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 473	-1 461	-1 505	-232
Soliditet ¹ , %	78	78	78	37
Räntekänslighet, %	16	19	24	
Skuld/kvm totalyta	13 794	13 730	13 905	
Energikostnad/kvm totalyta	310	264	182	
Sparande/kvm totalyta	76	72	41	
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	842	704	579	
Skuld/kvm bostadsrättsyta	13 794	13 730	13 905	
Skuldsättning / kvm totalyta	13 794	13 730	13 905	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	82	87	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, främst på grund av taxebundna kostnader, räntekostnader samt avskrivningar på föreningens tillgångar. Om avskrivningarna exkluderas, redovisar föreningen 2023 ett positivt resultat på 97 tkr. Räntekostnaderna för föreningen belöper sig till 468 tkr för 2023. Avskrivningar utgör en bokföringsmässig post som reflekterar årlig värdeminskning av tillgångarna och innebär ingen faktisk minskning av likvida medel. Medveten om den ekonomiska situationen genomförde föreningen en avgiftshöjning under första kvartalet 2024.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 161 064 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	73 935 000		100 000	- 1 811 865	- 1 461 365	70 761 770
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			100 000	-100 000		0
Balanseras i ny räkning				- 1 461 365	1 461 365	0
Årets resultat					- 1 473 264	- 1 473 264
Belopp vid årets utgång	73 935 000		200 000	- 3 373 230	- 1 473 264	69 288 506

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 373 230
Årets resultat	- 1 473 264
Totalt	- 4 846 494

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Balanseras i ny räkning	- 4 946 494
Totalt	- 4 846 494

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 415 458	1 209 403
Övriga rörelseintäkter	3	11 298	7 903
Summa Rörelseintäkter		1 426 756	1 217 306
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-661 907	-659 395
Administration och förvaltning	5	-200 035	-143 838
Avskrivningar		-1 570 145	-1 562 339
Summa Rörelsekostnader		-2 432 087	-2 365 572
RÖRELSERESULTAT		-1 005 331	-1 148 266
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-467 933	-313 099
Summa Finansiella poster		-467 933	-313 099
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 473 264	-1 461 365
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 473 264	-1 461 365
ÅRETS RESULTAT		-1 473 264	-1 461 365

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	88 612 986	90 183 131
Summa materiella anläggningstillgångar		88 612 986	90 183 131
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		88 612 986	90 183 131
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 149	233 253
Övriga fordringar		101	22 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 189	4 030
Summa kortfristiga fordringar		23 439	260 040
Kassa och bank			
Kassa och bank		295 922	-2 138
Summa kassa och bank		295 922	-2 138
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		319 361	257 902
SUMMA TILLGÅNGAR		88 932 347	90 441 033

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		73 935 000	73 935 000
Fond för yttre underhåll		200 000	100 000
Summa bundet eget kapital		74 135 000	74 035 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 373 230	-1 811 865
Årets resultat		-1 473 264	-1 461 365
Summa fritt eget kapital		-4 846 494	-3 273 230
SUMMA EGET KAPITAL		69 288 506	70 761 770
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	6 535 797	13 071 361
Summa långfristiga skulder		6 535 797	13 071 361
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		6 535 797	13 071 361
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	12 816 945	6 192 445
Leverantörsskulder		70 677	33 217
Övriga skulder		0	8 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		220 422	373 565
Summa kortfristiga skulder		13 108 044	6 607 902
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		13 108 044	6 607 902
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 932 347	90 441 033

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 005 331	-1 148 266
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 570 145	1 562 339
Summa	564 814	414 073
Erlagd ränta	-467 933	-313 099
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	96 881	100 974
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	236 601	279 593
Förändring av rörelseskulder	-124 358	-137 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten	209 124	242 947
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering	-161 064	-245 085
Lån	250 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	88 936	-245 085
Årets kassaflöde	298 060	-2 138
Likvida medel vid årets början	-2 138	0
Likvida medel vid årets slut	295 922	-2 138

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen tillämpar bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindeldad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2023 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna. I årsavgiften ingår vatten, värme, förråd och internet.

Noter

Nya benämningar på poster har införts från 2023 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna. Jämförelsebarheten mot föregående år kan därför brista.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Stomme	120 år
Tak	40 år
Fasad	40 år
Inre ytskikt	20 år
Installationer	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

1 181 663

988 398

Hyresintäkter

Garage och p-platser

82 600

75 280

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

5 901

1 932

Avgift andrahandsupplåtelse

47 211

42 690

Debiterade vatten- och energikostnader

100 334

101 090

Övriga avgifts- och hyresbortfall

-2 250

13

151 196

145 725

Totalt nettoomsättning

1 415 459

1 209 403

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Avgift andrahandsupplåtelse
Övriga ersättningar och intäkter

	2023	2022
	0	3 875
	11 298	4 028
	11 298	7 903
Totalt övriga rörelseintäkter	11 298	7 903

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Sophämtning

	2023	2022
	167 605	160 481
	166 973	137 497
	99 724	73 061
	48 396	44 093
	482 698	415 132

Funktionell anläggningservice

Obligatoriska service- och besiktningkostnader

	7 962	0
--	-------	---

Köpta tjänster

Fastighetsstäd
Snöröjning/sandning
Övriga köpta tjänster

	34 136	39 134
	0	33 650
	13 248	65 698
	47 384	138 482

Distribuerade servicetjänster

Bredband

	32 230	5 100
--	--------	-------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring
Samfällighetskostnader

	13 300	8 061
	58 180	58 235
	71 480	66 296

Reparationer

Reparationer
Portar och lås

	8 910	34 385
	1 298	0
	10 208	34 385

Underhåll

Underhåll

	9 945	0
--	-------	---

Totalt operativ drift och underhåll

	661 907	659 395
--	----------------	----------------

Not 5. Administration och förvaltning	2023	2022
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	0	4 930
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	60 245	43 598
Revision		
Revisionsarvode	16 488	38 563
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	3 750	0
Övriga kostnader		
Konsultarvode	0	48 750
Bankkostnader	31 132	1 135
Övriga kostnader	88 420	6 862
	119 552	56 747
Totalt administration och förvaltning	200 035	143 838
Not 6. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	93 541 925	93 541 925
Utgående anskaffningsvärden	93 541 925	93 541 925
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 358 794	- 1 796 455
Årets avskrivningar	- 1 570 145	- 1 562 339
Utgående avskrivningar	-4 928 939	-3 358 794
Utgående redovisat värde	88 612 986	90 183 131
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark	14 400 000	14 400 000
	53 400 000	53 400 000
Not 7. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000
Summa:	21 000 000	21 000 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Swedbank	2024-03-25	1,480 %	6 535 564	6 535 564
Swedbank	2026-03-25	1,700 %	6 535 797	6 535 797
Swedbank	2024-01-28	4,999 %	6 281 381	6 192 445
Summa skulder till kreditinstitut			19 352 742	19 263 806
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-12 816 945	-6 192 445
			6 535 797	13 071 361

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

John Westin

Akram Sharifi

Pethra Häggqvist Bodotter

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Rävisor AB

David Walman



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.06.2024 07:25

SENT BY OWNER:

Jeff Börlum · 19.06.2024 09:49

DOCUMENT ID:

SJx3qTZl8A

ENVELOPE ID:

HJ3qpZgLC-SJx3qTZl8A

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Brf Ursviks Allé.pdf

15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	19.06.2024 10:06 19.06.2024 10:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49
PETHRA HÄGGQVIST BODOTTER pethra.haggqvist@hotmail.se	Signed Authenticated	20.06.2024 15:56 20.06.2024 15:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/10/15) IP: 194.103.83.97
AKRAM SHARIFI aryan33@hotmail.se	Signed Authenticated	20.06.2024 22:23 20.06.2024 22:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/05/14) IP: 194.103.82.66
JOHN WESTIN j.westin.a@gmail.com	Signed Authenticated	28.06.2024 07:25 28.06.2024 07:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/04/17) IP: 194.103.83.112

* 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