

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Ursviks Holme

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 2024.

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.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

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 14 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Joakim Jaksen Susanne Kardefelt Hernan Heredia Niusa Behjati
Suppleanter	Katarina Ericsson Celeste Rydström

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 (11) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jonas Göransson
Auktoriserad revisor

Valberedning

Charina Hofvander
Tommy Andersson

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 85 950 kr (exkl sociala avgifter) att fritt fördelas inom styrelsen från ordinarie stämma våren 2024 till ordinarie stämma våren 2025.

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.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

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

Från den 1 januari 2024 så ökade avgifterna enligt:

Avgiftshöjning med 7% på månadsavgiften.

Parkeringsavgiften ökar med 100kr till 850kr.

Under 2024 har vi förhandlat om räntan på majoriteten av lånen vilket sänkt den totala räntan.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 34 (34) medlemmar. Under året har 2 (2) medlemmar tillträtt samt 2 (3) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (2) överlåtelse.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 668	1 597	1 414	1 443
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-383	-213	-433	-231
Soliditet (%)	77,56	77,43	77,33	77,30
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	192	362	142	344
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 362	9 480	9 598	9 716
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	919	884	785	798
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 362	9 480	9 598	9 716
Sparande per kvm (kr/kvm)	126	214	137	204
Räntekänslighet (%)	10,19	10,72	12,23	12,18
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	257	198	225	183
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,27	91,17	93,92	93,56

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.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på ökade driftskostnader och räntor. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov. Föreningen har höjt årsavgifterna från och med 2025-01-01.

Förlusten har ingen direkt påverkan på föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden med årsavgifter.

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	720 819	-2 204 666	-213 463	56 372 690
Disposition av föregående års resultat			67 720	-281 183	213 463	0
Årets resultat					-382 941	-382 941
Belopp vid årets utgång	43 552 365	14 517 635	788 539	-2 485 849	-382 941	55 989 749

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 485 849
årets förlust	-382 941
	-2 868 790
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	67 720
ianspråk tas från yttre fond	-21 667
i ny räkning överföres	-2 914 843
	-2 868 790

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 667 875	1 596 779
Övriga rörelseintäkter		121	44 891
Summa rörelseintäkter		1 667 996	1 641 670
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-758 388	-674 723
Övriga externa kostnader	4	-205 390	-189 990
Personalkostnader	5	-112 955	-103 492
Avskrivningar		-575 200	-575 200
Summa rörelsekostnader		-1 651 933	-1 543 405
Rörelseresultat		16 063	98 265
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 498	1 718
Räntekostnader och liknande resultatposter		-422 502	-313 446
Summa finansiella poster		-399 004	-311 728
Resultat efter finansiella poster		-382 941	-213 463
Årets resultat		-382 941	-213 463

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

70 843 200

71 418 400

Summa materiella anläggningstillgångar

70 843 200

71 418 400

Summa anläggningstillgångar

70 843 200

71 418 400

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

2 877

Övriga fordringar

7

759 165

831 093

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

65 789

52 801

Summa kortfristiga fordringar

824 954

886 771

Kassa och bank

Kassa och bank

520 101

500 301

Summa kassa och bank

520 101

500 301

Summa omsättningstillgångar

1 345 055

1 387 072

SUMMA TILLGÅNGAR

72 188 255

72 805 472

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	58 070 000	58 070 000
Fond för yttre underhåll	788 539	720 819
Summa bundet eget kapital	58 858 539	58 790 819

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 485 849	-2 204 666
Årets resultat	-382 941	-213 463
Summa fritt eget kapital	-2 868 790	-2 418 129
Summa eget kapital	55 989 749	56 372 690

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	12 050 000	3 600 000
Summa långfristiga skulder		12 050 000	3 600 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	3 800 000	12 450 000
Leverantörsskulder		56 651	65 161
Övriga skulder		0	1 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	291 855	316 559
Summa kortfristiga skulder		4 148 506	12 832 782

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

72 188 255

72 805 472

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-382 941

-213 463

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

575 200

575 200

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

192 259

361 737

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-14 395

-39 234

Förändring av leverantörsskulder

-8 510

12 874

Förändring av kortfristiga skulder

-22 889

27 579

Kassaflöde från den löpande verksamheten

146 465

362 956

Finansieringsverksamheten

Årets amortering

-200 000

-200 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-200 000

-200 000

Årets kassaflöde

-53 535

162 956

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

1 286 195

1 123 239

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 232 660

1 286 195

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, samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 414 789	1 322 229
P-plats och garage	112 200	99 000
Elavgifter	95 318	131 842
Varmvattenavgifter	45 568	43 708
	1 667 875	1 596 779

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Trivselåtgärder	2 589	1 239
Trädgårdsskötsel	0	936
Kostnader i samband med städdagar	271	0
Städkostnader	34 152	28 210
Snöröjning/sandning	8 844	19 116
Serviceavtal	12 316	11 947
Hisskostnader	5 311	19 968
Reparationer	18 688	22 157
Hissreparationer	17 051	23 422
Hiss serviceavtal	32 739	16 893
Bevakn.kostn utryckning/jour	0	2 562
Planerat underhåll	21 667	0
Fastighetsel	179 914	124 049
Uppvärmning	146 860	134 421
Vatten och avlopp	108 097	77 094
Avfallshantering	82 018	98 112
Försäkringskostnader	21 895	18 479
Kabel-tv	19 500	21 127
Bredband	44 379	53 257
Förbrukningsmaterial	2 097	1 734
	758 388	674 723

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto	2 383	2 344
Föreningsgemensamma kostnader	1 661	1 000
Revisionsarvode	32 250	22 000
Ekonomisk förvaltning	74 564	68 776
Teknisk förvaltning	85 274	89 817
Bankkostnader	3 021	2 708
Gåvor	2 062	0
Övriga poster	4 176	3 344
	205 391	189 989

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	85 950	78 750
Sociala avgifter	27 005	24 742
	112 955	103 492

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 020 000	76 020 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 020 000	76 020 000
Ingående avskrivningar	-4 601 600	-4 026 400
Årets avskrivningar	-575 200	-575 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 176 800	-4 601 600
Utgående redovisat värde	70 843 200	71 418 400

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	46 123	45 199
Avräkningskonto förvaltare	712 559	785 894
Andra kortfristiga fordringar	483	0
	759 165	831 093

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	7 727	6 440
Tv, bredband och telefoni	14 196	10 647
Förvaltningskostnader	15 570	14 875
Fastighetsskötsel	21 798	20 839
Snöröjning	6 250	0
Datorkommunikation	248	0
	65 789	52 801

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	0,76	2025-11-28	3 600 000	3 600 000
SEB	2,69	2028-09-28	5 200 000	5 200 000
SEB	2,57	2026-11-28	3 575 000	3 675 000
SEB	2,69	2028-09-28	3 475 000	3 575 000
Avgår kortfristig del av lån			-3 800 000	-12 450 000
			12 050 000	3 600 000

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: 3 600 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 200 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	9 748	5 852
Styrelsearvoden	92 317	85 117
Sociala avgifter	29 607	27 345
Revision	22 613	22 613
Fastighetsel	17 974	17 999
Fjärrvärme	18 923	19 750
Avfallskostnader	1 444	1 438
Snöröjning	0	4 116
Städning	3 580	0
Reparationer	12 595	0
Serviceavtal	0	5 820
Förutbetalda avgifter och hyror, ej reskontra	4 980	4 980
Förutbetalda avgifter och hyror	78 074	121 529
	291 855	316 559

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

Sundbyberg den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Joakim Jaksen
Ordförande

Susanne Kardefelt

Herman Heredia

Niussha Behjati

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

Jonas Göransson
Auktoriserad revisor