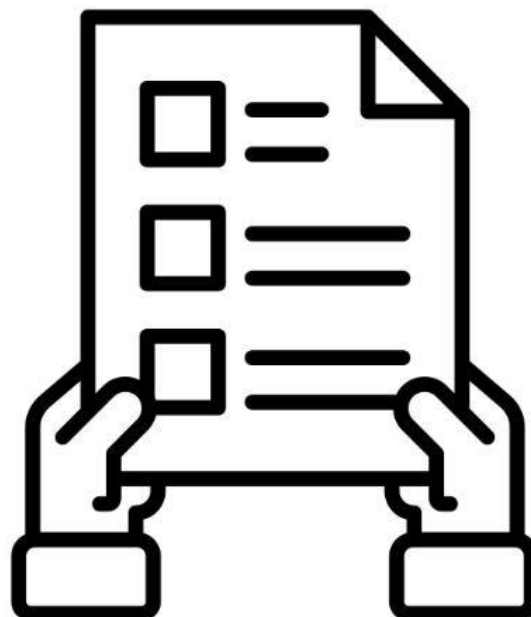


# ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen  
Ursvikskulle  
769627-8667



**STORHOLMEN**  
*förvaltning*

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	4

## **Ekonomi**

Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	14

## **Revisionsberättelse**

Styrelsen för BRF Ursvikskulle får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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**

### **Om föreningen**

BRF Ursvikskulle grundades 2014-03-27 i Sundbybergs kommun. Styrelsen har sitt säte i Sundbyberg. Föreningens nuvarande ekonomiska plan uppdaterades senast 2024. Nuvarande stadgar registrerades 2021-01-11 hos bolagsverket. Föreningen är ett så kallat privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### **Styrelse 2025**

Styrelsen har under 2025 bestått av Tobias Becker (Ordförande), Jarmo van Noord (Vice ordförande), Caroline Svanemar (Sekreterare), Beisa Halilovic (Kassör), Jan-Pilippe Arps (Avgick 20250928) och Dejan Tripkovic (Ledamöter)

### **Verksamhet**

Styrelsen har under det gångna året tillsammans med Storholmens förvaltning arbetat med att säkerställa brandsäkerhet, rutiner för underhåll och fortlöpande arbetat med den ekonomiska planen samt den 50-åriga underhållsplanen har fortgått.

Föreningen genomförde den gemensamma städdagen i maj och garagestädning genomfördes i april.

För att stärka skalskyddet och säkerheten i föreningen utökades och uppdaterades föreningens kamerasytem med ny programvara så att bildkvaliteten blev bättre.

Ett större antal medlemmar har hyrt ut i andrahand vilket har medfört både inkomster och utgifter för föreningen.

Flera vattenskador har behandlats under 2025, detta på grund av bristande underhåll av kyl/frys hos medlemmar samt att två vattenskador upptäcktes genom vatteninträngning vid dörren ut till balkongen. Detta har belastat föreningens ekonomi eftersom fukt trängt sig in i fastighetens stomme.

### **Medlemmar**

Föreningen består av 170 bostäder och hade vid 2025 årsslut 220 st medlemmar.

Flera nyhetsbrev har delats ut på både engelska och svenska, då vi har en mångkulturell förening.

## **Ekonomi**

Föreningen höjde avgiften 1 januari 2025 med 5%.

En ekonomisk uppföljning gjordes under 2024-2025, resultatet gjorde att styrelsen tvingades att höja avgifterna då kostnaden för fjärrvärme, el, sophantering och underhåll ökade.

Kostnaderna för utebliven/försenade inbetalningar av avgifter och garagehyror har ökat kraftigt då betalningsmoralen hos medlemmar har varit sämre än 2024. De juridiska kostnaderna för detta har mycket högre än förväntat.

Storleken på föreningens förlust understiger avskrivningarna och kassaflödet är positivt och bedömningen gjordes under 2025 att förlusten / nivån på avgifterna inte påverkar möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden för underhåll.

Under 2025 omförhandlades ett lån vilket resulterade i högre räntekostnader. Avsättning till den yttre reparationsfonden gjordes för framtida underhåll enligt underhållsplanen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	9 572	9 178	8 549	8 321	8 206
Resultat efter finansiella poster	-3 988	-3 600	-4 157	-4 651	-4 289
Soliditet (%)	73	73	73	73	72
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr) *	841	802	753	678	728
Lån/kvm totalyta (kr)	8 960	8 977	8 982	9 077	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	12 716	12 740	12 748	12 883	14 066
Skuldkvot (%)	13	13	14	14	16
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	69	63	111	108	27
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	53	57	49	47	48
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	56	49	42	39	73
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	178	169	202	194	0
Kapitalkostnader/kvm totalyta (kr)	213	259	240	146	106
Räntekänslighet (%) *	15	16	17	19	0
Sparande/kvm totalyta (kr) *	118	150	100	53	0
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%) *	83	84	81	74	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, totalyta 13 661 kvm varav 9 626 kvm bostäder och 4 035 kvm lokaler.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för 2021.

\* Från år 2023 ingår elavgifter i årsavgifter, därmed kommer vissa nyckeltal att skilja sig mot föregående årsredovisning.

### Uppllysning kring redovisad förlust

Liksom tidigare år har vi redovisat en förlust på ca 3-4 miljoner kronor. Om vi hade redovisat noll-resultat hade det tvingat våra medlemmar att finansiera detta med kraftigt höjda avgifter. Vi tycker att föreningen och pengarna ska jobba för medlemmarna och inte samlas på hög. Därför väljer vi istället att fokusera på likviditeten och se en försiktig ökning där, år för år.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	360 455 000	7 034 380	-29 431 899	-3 600 372	<b>334 457 109</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		2 579 000	-2 579 000		<b>0</b>
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-94 364	94 364		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-3 600 372	3 600 372	<b>0</b>
Årets resultat				-3 988 018	<b>-3 988 018</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>360 455 000</b>	<b>9 519 016</b>	<b>-35 516 907</b>	<b>-3 988 018</b>	<b>330 469 091</b>

### Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-35 516 907
Årets resultat	-3 988 018
	<b>-39 504 925</b>

Behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	3 228 750
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-151 830
I ny räkning överföres	-42 581 845
	<b>-39 504 925</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 572 077	9 178 055
Övriga rörelseintäkter	3	128 946	51 125
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 701 023</b>	<b>9 229 180</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-4 716 444	-4 429 928
Övriga externa kostnader	5	-770 138	-696 627
Personalkostnader	6	-387 033	-359 433
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 970 287	-4 951 035
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 843 902</b>	<b>-10 437 023</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 142 879</b>	<b>-1 207 843</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70 171	104 377
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 915 310	-2 496 906
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 845 139</b>	<b>-2 392 529</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 988 018</b>	<b>-3 600 372</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 988 018</b>	<b>-3 600 372</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	448 483 466	453 439 749
Inventarier, verktyg och installationer	8	161 030	175 034
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>448 644 496</b>	<b>453 614 783</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>448 644 496</b>	<b>453 614 783</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		100 845	49 356
Övriga fordringar		747	7 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	307 143	261 047
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>408 735</b>	<b>317 659</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 998 781	5 094 088
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 998 781</b>	<b>5 094 088</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 407 516</b>	<b>5 411 747</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>455 052 012</b>	<b>459 026 530</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		360 455 000	360 455 000
Fond för yttre underhåll		9 519 016	7 034 380
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>369 974 016</b>	<b>367 489 380</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-35 516 907	-29 431 899
Årets resultat		-3 988 018	-3 600 372
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-39 504 925</b>	<b>-33 032 271</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>330 469 091</b>	<b>334 457 109</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	68 831 578	49 250 900
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>68 831 578</b>	<b>49 250 900</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	53 575 900	73 381 578
Leverantörsskulder		423 981	336 118
Skatteskulder		148 000	148 000
Övriga skulder		75 215	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 528 247	1 452 825
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>55 751 343</b>	<b>75 318 521</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>455 052 012</b>	<b>459 026 530</b>

## Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-3 988 018	-3 600 372
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 970 287	4 951 035
Betald skatt	-262	2 730

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

982 007 1 353 393

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-51 489	-2 223
Förändring av kortfristiga fordringar	-46 096	-184 235
Förändring av leverantörsskulder	87 863	-159 110
Förändring av kortfristiga skulder	157 407	-212 173

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 129 692 795 652

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-122 533
--	---	----------

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -122 533

### Finansieringsverksamheten

Amorteringar	-225 000	-75 000
--------------	----------	---------

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-225 000 -75 000

### Årets kassaflöde

904 692 598 119

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	5 094 088	4 495 969
--------------------------------	-----------	-----------

### Likvida medel vid årets slut

5 998 780 5 094 088

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Stomme och grund	120 år	120 år	120 år
Stomkomplett. för	15 år	15 år	15 år
Stomkomplett. medl.	120 år	120 år	120 år
Värmesystem	60 år	60 år	60 år
Fastighetsel	40 år	40 år	40 år
Hissar	25 år	25 år	25 år
Luftbehandlingssystem	25 år	25 år	25 år
Fasad/balkonger	50 år	50 år	50 år
Fönster/dörrar/port	50 år	50 år	50 år
Yttertak	40 år	40 år	40 år
Solcellsanläggning	30 år	30 år	30 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

##### Soliditet (%)

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

##### Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta alternativt bostadsyta.

#### Räntekänslighet (%)

Anger hur många procentföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

#### Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

#### Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

#### 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!

#### Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	7 538 719	7 191 451
Hyror garage	1 232 575	1 187 850
Hyror förråd	35 200	37 940
Elintäkter medlemmar	644 809	588 446
Elförsäljning (mikroproduktion)	0	32 872
Överlåtelse/pantsättning	65 304	71 720
Avgift andrahandsuthyrning	55 448	67 759
Övriga intäkter	23	17
	<b>9 572 078</b>	<b>9 178 055</b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Fakturerade kostnader	97 901	33 299
Övriga intäkter	31 045	17 826
	<b>128 946</b>	<b>51 125</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel enligt avtal	60 472	38 495
Fastighetsskötsel beställning	89 465	144 248
Snöröjning/sandning	53 501	74 230
Städning enligt avtal	86 953	136 500
Städning enligt beställning	24 875	0
Hissbesiktning	0	17 056
Bevakning/jour och utryckning	75 905	55 405
Gård och markskötsel	169 238	93 750
Serviceavtal	506 971	479 627
Förbrukningsmateriel	19 620	16 618
Brandskydd	28 669	0
Reparationer	325 358	251 997
Periodiskt underhåll	166 171	108 424
El	948 320	860 760
Värme	721 958	783 917
Vatten	765 291	663 889
Sophämtning/renhållning	389 686	376 987
Grovsopor	0	19 101
Försäkring	195 330	184 783
Bredband	14 661	11 140
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	74 000	74 000
Obligatorisk ventilationskontroll	0	39 000
	<b>4 716 444</b>	<b>4 429 927</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Juridiska åtgärder	35 701	0
Inkassokostnader	10 412	7 227
Revisionsarvode extern revisor	28 875	26 906
Föreningskostnader	1 786	33 010
Förvaltningsarvode	229 119	203 430
Arvode uppdrag/utredningar	321 780	267 105
Administration	121 458	134 005
Bostadsrätterna	0	9 590
Telefon/internet	6 225	3 394
Bankkostnader	11 864	10 178
Bolagsverket	800	1 600
Övriga externa kostnader	2 117	183
	<b>770 137</b>	<b>696 628</b>

### Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

	2025	2024
Styrelse och internrevisor	294 501	273 500
Sociala kostnader	92 532	85 933
	<b>387 033</b>	<b>359 433</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	491 181 316	491 111 316
Inköp	0	70 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>491 181 316</b>	<b>491 181 316</b>
Ingående avskrivningar	-37 741 567	-32 799 282
Årets avskrivningar	-4 956 284	-4 942 285
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-42 697 851</b>	<b>-37 741 567</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>448 483 465</b>	<b>453 439 749</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	183 783	131 250
Inköp	0	52 533
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>183 783</b>	<b>183 783</b>
Ingående avskrivningar	-8 750	0
Årets avskrivningar	-14 003	-8 750
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 753</b>	<b>-8 750</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>161 030</b>	<b>175 033</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	32 750	31 579
Upplupna ränteintäkter	43 329	17 265
Övriga interimfordringar	231 064	212 203
	<b>307 143</b>	<b>261 047</b>

### Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	137 517 654	137 517 654
	<b>137 517 654</b>	<b>137 517 654</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	2,234	2026-12-15	4 250 000	4 250 000
Nordea	2,540	2027-04-16	52 517 654	52 517 654
Nordea	2,540	2027-04-29	16 538 924	16 538 924
Nordea	2,580	2026-04-15	49 100 900	49 325 900
			<b>122 407 478</b>	<b>122 632 478</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			225 000	75 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 121 282 478 kr.

I noten redovisas amortering som kortfristig del av långfristig skuld.

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

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Ränta	539 376	411 467
Avgifter och hyror	743 784	819 507
Värme	77 652	85 498
El	139 934	136 353
Övriga upplupna kostnader	27 500	0
	<b>1 528 246</b>	<b>1 452 825</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-04-29

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tobias Becker

Beisa Halilovic

Dejan Tripkovic

Jarmo van Noord

Caroline Svanemar

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

Sara Deutschmann  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

30.04.2026 06:11

**SENT BY OWNER:**

Sara Deutschmann · 29.04.2026 19:05

**DOCUMENT ID:**

H1vD5ny0-l

**ENVELOPE ID:**

ByBv52yRbe-H1vD5ny0-l

**DOCUMENT NAME:**

800\_Årsredovisning\_2025\_signering\_260429\_R1.pdf

16 pages

**SHA-512:**

790761edf93d5b2ff8e2f53e15bbba3d529cccd4e3c5e52  
c1ba750d212197276c0d9ffddcc65d3c433f354a680804  
9bd0a3cd95ac88be2c2a53841da2eda96dc

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
TOBIAS BECKER toptobe@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 19:11 29.04.2026 19:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/02/24) IP: 188.148.255.72
DEJAN TRIPKOVIC dejan.tripkovic@yahoo.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 20:15 29.04.2026 19:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/06/09) IP: 94.234.72.118
BEISA HALILOVIC beisa.halilovic@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 20:58 29.04.2026 20:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/08/25) IP: 213.66.75.136
JARMO VAN NOORD jarmo.van.noord@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 22:37 29.04.2026 19:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/10/23) IP: 2.248.89.240
Lisa Caroline Svanemar caroline.svanemar@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 00:42 30.04.2026 00:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/02/21) IP: 213.113.52.179
SARA MARIA DEUTSCHMA NN sara.deutschmann@revidacta.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 06:11 30.04.2026 06:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/17) IP: 195.78.141.11

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this 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