

# Årsredovisning

## Brf Urban Village Glasberga 1

Org.nr 769632-7936

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

## Förvaltningsberättelse 2022

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Urban Village Glasberga 1 registrerades hos Bolagsverket den 25 augusti 2016 och har sitt säte i Södertälje. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmar utan tidsbegränsning. Föreningen är momsregistrerad då individuell mätning och debitering av vatten till de boende ingår i det obligatoriska momssystemet.

### Fastigheterna

Föreningen äger fastigheterna Glasberga 1:416, Glasberga 1:419, Glasberga 1:426 samt Glasberga 1:434 med adresserna Dagsverksgatan 17-27 och 12-18, Carin Horns gata 3-11 och 4-18, Fina Svenséns gata 41, 45-57, 40-50. Föreningen har sitt säte i Södertälje kommun.

Fastigheterna är uppförda 2017 och bebyggd med 38 friliggande villor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Moderna Försäkringar genom Howden Insurance.

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt .

5 rum och kök	38 st	4 675 kvm
Parkeringsplatser	76 st	
Total bostadsarea uppgår till		4 675 kvm
Total tomtarea uppgår till		15 552 kvm

Byggnadens uppvärmning sker enskilt till det kommunala fjärrvärmenätet.

### Genomfört underhåll

Uppförande av byggnaderna 2017

### Styrelsen 2022

#### För tiden 1 januari - 17 juni

Feryal Issa	Ordförande
Yumi Steinnagel	Ledamot
Viktor Habib Rahawi	Ledamot
Hubert Lamprecht	Styrelsesuppleant

#### För tiden 17 juni - 31 december

Feryal Issa	Ordförande
Yumi Steinnagel	Ledamot
Viktor Habib Rahawi	Ledamot
Hubert Lamprecht	Styrelsesuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:  
Alla ledamöter.

### Revisor

Lena Normann  
Ingrid Svedin

Auktoriserad revisor  
Revisorssuppleant

## Stämma och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2022. Föreningen har haft 9 protokollförda styrelsemöten under året.

## Anställda

Föreningen har under 2022 inte haft några anställda.

## Avtal

Mima Mark AB ansvarar för vinterväghållning och Alma Grupp AB för trädgårdsskötsel  
Telge Nät/ Telge Energi levererar nät och el till föreningen. Telge Nät AB ansvarar även för vatten och avlopp  
Mediator anlitas för den ekonomiska förvaltningen och hantering av lägenhetsförteckningen.  
Medlemmarna tecknar, och bekostar, egna avtal gällande hushållsel (inkl värme och varmvatten)  
sophantering och abonnemang gällande TV/bredband/telefon.  
Medlemmarna ansvarar även för skötsel av upplåten mark. Gemensam mark förvaltas gemensamt.

## Överlåtelser och medlemsinformation

Under 2022 har 2 överlåtelser skett (föregående år 2 st överlåtelse)  
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.  
Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st och vid årets slut var det 74 st.

## Fastighetsunderhåll under året

Till yttre reparationsfond avsättes minst 30 kr/kvm boarea enligt föreningens stadgar.

## Avgiftsändringar

Under 2022 har årsavgifterna varit oförändrade. Avgiftshöjning beslutad med 395 kr/lgh från 2023-01-01.

## Ekonomi, jämförelsetal

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2 428	2 438	2 374	2 312	1 189
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-390	-362	-393	-425	-291
Balansomslutning (tkr)	177 721	178 580	179 414	180 321	181 509
Soliditet ( eget kapital/balansomslutning) i %	70,20%	70,10%	69,98%	69,84%	69,62%
Bankskuld/bostadsrättsyta yta (kr/kvm)	11 243	11 350	11 456	11 563	11 741
Genomsnittlig årsavgift bostäder (dec. kr/kvr)	470	470	470	453	440
Räntekänslighet*	23,9	24,1	24,8	25,5	--
Sparande för underhåll, kr/ kvm bostadsyta*	227,0	249,1	226,4		

\*Räntebärande skuld 31.12 / redovisad årsavgift

\*\*beräknas utifrån Årets resultat+avskrivningar+planerat underhåll per kvm yta bostäder och lokaler

## Verksamheten under 2022

Lekplatsen besiktigades i våras och godkänt med en anmärkning på fotbollsmål som behöver förankras i marken. Åtgärder efter 2-års besiktning är med ett fåtal undantag åtgärdade.  
Vi hade en höststädning i området, med korvgrillning som avslutning, där 9 medlemmar inklusive styrelsen deltog. Styrelsen har besiktigat samtliga hus men enbart på utsidan.  
Försäkringsbolaget har sagt upp bostadsrättstillägget. I övrigt hantering av löpande ärenden.

## Verksamheten under kommande år

Besiktningen av lekplatsen och fastsättande av fotbollsmål kommer att göras under vår 2023. Föreningens avsikt är att ha en vårstädning i maj 2023. Föreningen har inga större underhållsåtgärder planerade.

## Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	126 660 000	424 320	-1 533 771	-362 337
Disposition av 2021 års resultat		44 820	-407 157	362 337
Årets resultat				-389 849
Belopp vid årets utgång	<u>126 660 000</u>	<u>469 140</u>	<u>-1 940 928</u>	<u>-389 849</u>

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till årsmötets disposition står:

Balanserat resultat	-1 940 928
Årets resultat	<u>-389 849</u>
	-2 330 777

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	143 820
Ur yttre reparationsfond ianspråk tas	-128 575
till balanserat resultat överföres	<u>-2 346 022</u>
	-2 330 777

## RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	INTÄKTER		
	2022	Not	2021
Årsavgifter	2 199 288		2 199 289
Vattenintäkter	228 778	2 428 066	239 009
<b>Övriga rörelseintäkter</b>			
Övriga intäkter	198	198 2	54 704
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>2 428 264</b>	<b>2 493 002</b>

## RÖRELSENS KOSTNADER

### Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-496 579	3	-467 533
Administrationskostnader	-57 756		-56 072
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	0	-554 335 4	0

### Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-13 500		-63 376
Planerat underhåll	-128 575	-142 075	-99 000
Personalkostnader	-59 796	-59 796 5	-36 975

### Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader		-1 451 252 6	-1 451 252
-----------	--	--------------	------------

### RÖRELSERESULTAT

220 806 318 794

### Resultat från finansiella poster

Räntekostnader		-610 655	-681 131
----------------	--	----------	----------

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-389 849 -362 337

### ÅRETS RESULTAT, underskott

-389 849 -362 337

*lu*

## BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	2022	Not	2021	
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Byggnader	138 982 566	6	140 433 818	
Mark	36 096 800	175 079 366	36 096 800	176 530 618
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<b>Kortfristiga fordringar</b>				
Övriga fordringar	50 601	7	85 720	
Förutbetalda kostnader	24 123	74 724	29 394	115 114
<b>Kassa och bank</b>		2 567 368		1 934 134
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>177 721 458</b>		<b>178 579 866</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Bundet eget kapital</b>				
Insatskapital	126 660 000		126 660 000	
Yttre reparationsfond	469 140	127 129 140	424 320	127 084 320
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 940 928		-1 533 771	
Årets resultat	-389 849	-2 330 777	-362 337	-1 896 108
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut		18 333 000	8	52 560 000
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Kortfristig skuld till kreditinstitut	34 227 000		8	500 000
Leverantörsskulder	40 548			39 931
Övriga upplupna kostnader	83 122		9	61 968
Förskottsavgifter	239 425	34 590 095		229 755
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>177 721 458</b>		<b>178 579 866</b>

LN

## NOTER

### NOT NR 1

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Fr.o.m 2020 redovisas lån som förfaller nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

#### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod enligt linjär avskrivningsplan med start 2018.07.01. Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter vars nyttjandeperioder varierar. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme	150 år	Fönster, dörrar och fasad	50 år
Styr o regler	30 år	Ventilation, el, vatten och avlopp	50 år

#### Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK)

### NOT NR 2

#### Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Påminnelseavgift	180	300
Övriga intäkter	18	26
Försäkringsersättning*	0	54 378
<b>SUMMA</b>	<b>198</b>	<b>54 704</b>

\*Täcker kostnaden under reparationer (2021)

### NOT NR 3

#### Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel, extra tjänster	49 912	74 304
Besiktningar	3 124	0
El	7 424	5 030
Vatten	307 513	253 138
Försäkringar	61 339	68 040
Revisorstjänster	24 891	23 234
Övriga förvaltningskostnader	42 376	43 787
<b>SUMMA</b>	<b>496 579</b>	<b>467 533</b>

### NOT NR 4

#### Fastighetsskatt/avgift

Byggnaden har åsatts värdeår 2017 och är befriad från den kommunala fastighetsavgiften för bostäder i 15 år. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

LN

## NOT NR 5

## Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	47 300	29 904
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	47 300	29 904
Sociala avgifter	12 496	7 071
<b>SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter</b>	<b>59 796</b>	<b>36 975</b>

## NOT NR 6 Byggnader och mark

## Glasberga 1:416, 1:419, 1:426, 1:434 i Södertälje

	2022	2021
<b>Taxeringsvärde:</b>	93 372 000	93 372 000
Byggnadsvärde	60 768 000	60 768 000
Markvärde	32 604 000	32 604 000
<b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b>	<b>93 372 000</b>	<b>93 372 000</b>

## Bokfört värde:

## Byggnader

	2022	2021
Byggnader	145 513 200	145 513 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 079 382	-3 628 130
Årets avskrivningar	-1 451 252	-1 451 252
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 530 634	-5 079 382
Utgående restvärde enligt plan	138 982 566	140 433 818
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>138 982 566</b>	<b>140 433 818</b>

## Mark:

Vid årets början	36 096 800	36 096 800
Under året anskaffat	0	0
Utgående anskaffningsvärde Mark	36 096 800	36 096 800

## NOT NR 7

## Övriga fordringar

	2022	2021
Skattekonto	74	74
Övriga fordringar	50 527	31 268
Försäkringsersättning	0	54 378
<b>SUMMA</b>	<b>50 601</b>	<b>85 720</b>

**NOT NR 8**

**Skulder kreditinstitut**

	<b>Räntejust.</b>	<b>Ränta</b>	<b>Skuld</b>
SEB	2023.07.28	0,73%	17 934 000
SEB	2024.06.28	0,92%	18 333 000
SEB	2023.06.28	1,87%	16 293 000
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>			<b>52 560 000</b>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-500 000
Kortfristig del av fastighetslån - lån som förfaller till omsättning			<u>-33 727 000</u>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<b>34 227 000</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<b>18 333 000</b>
Beräknad låneskuld 2027.12.31			50 060 000

**NOT NR 9**

**Uppl. kostn./förutb. intäkter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Upplupen räntekostnad	3 357	3 409
Upplupet styrelsearvode	55 065	35 000
Upplupen revisonskostnad	24 700	23 559
<b>SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<b>83 122</b>	<b>61 968</b>

**NOT NR 10 Ställda säkerheter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000



**NOT NR 11**

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Södertälje den 10 - 05 - 2023



Feryal Issa



Viktor Habib Rahawi



Yumi Steinnagel

**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelsen har avgivits den 16 - 5 - 2023



Lena Normann  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Urban Village Glasberga 1  
Org.nr 769632-7936

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Urban Village Glasberga 1 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Urban Village Glasberga 1 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16 maj 2023

Lena Normann  
Auktoriserad revisor