

Bostadsrättsföreningen Ursviks Allé

Org.nr: 769627-0425

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	13



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ursviks Allé, organisationsnummer 769627-0425, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

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

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.

Styrelse

Ordförande	John Westin
Ledamot	Magnus Källgård
Ledamot	Felicia Ahlbin
Ledamot	Katarina Salander

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern	David Walman
	Rävisor AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kerstin Brunnkvist

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18

Extra stämma hölls 2022-11-27

Vid extrastämman beslutades om val av ny revisor till Rävisor AB

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Trappstädning
Snöröjning
Fjärrvärme
Hissbesiktning
Hisservice
Cykelpool
Bilpool
Elavtal
Bredband
Sophämtning
Elnät

Leverantör

allabrf.se
JC Miljöstäd AB
JC Miljöstäd AB
Norrenergi AB
KIWA Sweden AB
KONE AB
Cykelpoolen Sverige AB
Volvo Car Mobility Sweden
Nordic Green Energy AB
Sundbybergs Stadsnät AB
Ragn-Sells Recycling AB
Vattenfall AB

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Medlemmarna ska ha ett bostadsrättstillägg för sina bostadsrätter.

Föreningen disponerar tomten genom:

Föreningen äger marken

Fastighetsbeteckning: Mönsterskrivaren 20

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2020

Totalyta (m²): 1 403

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	Varav uthyrt	Årshyra (kr)
9	9	75 600

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Garantiåtgärd för tak	2021-2023	Oisolerade ventilationsrör skapade kondens. Arbetet pågår.

2 års besiktning

2 års besiktning genomfördes hösten 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Avgiftshöjning

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning om 15% från och med September 2022.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	35
Tillkommande medlemmar under året	3
Avgående medlemmar under året	4
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 2 bostadsrätter har överlåtits.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	34



Flerårsöversikt

	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 209	939	35
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 461	-1 505	-232
Soliditet ¹ , %	78	78	37
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	774	673	673
Skuld/kvm bostadsrättsyta	13 730	13 905	0

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	73 935 000	0	-207 069	-1 504 795	72 223 136
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		100 000	-100 000		0
Balanseras i ny räkning			-1 504 795	1 504 795	0
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat				-1 461 365	-1 461 365
Belopp vid årets utgång	73 935 000	100 000	-1 811 864	-1 461 365	70 761 771

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 811 865
Årets resultat	-1 461 365
Totalt	-3 273 230

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	100 000
Balanseras i ny räkning	-3 373 230
Totalt	-3 273 230

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 209 403	938 571
Övriga rörelseintäkter		7 903	0
Summa Rörelseintäkter		1 217 306	938 571
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-659 395	-580 331
Administration och förvaltning	4	-143 838	-53 863
Avskrivningar	5	-1 562 339	-1 562 339
Summa Rörelsekostnader		-2 365 572	-2 196 533
RÖRELSERESULTAT		-1 148 266	-1 257 962
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-313 099	-246 833
Summa Finansiella poster		-313 099	-246 833
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 461 365	-1 504 795
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 461 365	-1 504 795
ÅRETS RESULTAT		-1 461 365	-1 504 795

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	90 183 131	91 745 470
Summa materiella anläggningstillgångar		90 183 131	91 745 470
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		90 183 131	91 745 470
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		233 253	208 650
Övriga fordringar		22 757	330 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 030	0
Summa kortfristiga fordringar		260 040	539 633
Kassa och bank			
Kassa och bank		-2 138	0
Summa kassa och bank		-2 138	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		257 902	539 633
SUMMA TILLGÅNGAR		90 441 033	92 285 103

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		73 935 000	73 935 000
Fond för yttre underhåll		100 000	0
Summa bundet eget kapital		74 035 000	73 935 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 811 865	-207 069
Årets resultat		-1 461 365	-1 504 795
Summa fritt eget kapital		-3 273 230	-1 711 864
SUMMA EGET KAPITAL		70 761 770	72 223 136
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9	13 071 361	13 071 361
Summa långfristiga skulder		13 071 361	13 071 361
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		13 071 361	13 071 361
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9	6 192 445	6 437 530
Leverantörsskulder		33 217	103 796
Skatteskulder		0	90 400
Övriga skulder		8 675	5 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		373 565	353 385
Summa kortfristiga skulder		6 607 902	6 990 606
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		6 607 902	6 990 606
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 441 033	92 285 103

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	988 398	811 927
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	75 280	69 274
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 932	2 397
Avgift andrahandsupplåtelse	42 690	0
Debiterade vatten- och energikostnader	101 090	54 974
Övriga intäkter	13	0
	145 725	57 371
Totalt nettoomsättning	1 209 403	938 572

Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	160 481	83 789
Uppvärmning	137 497	120 370
Vatten och avlopp	73 061	51 812
Sophämtning	44 093	104 463
	415 132	360 433
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	39 134	41 600
Snöröjning/sandning	33 650	64 501
Övriga köpta tjänster	65 698	79 661
	138 482	185 762
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	5 100	1 726
Övriga driftkostnader		
Försäkring	8 061	32 410
Samfällighetskostnader	58 235	0
	66 296	32 410
Reparationer		
Reparationer	34 385	0
Totalt operativ drift och underhåll	659 395	580 331
Not 4. Administration och förvaltning	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	4 930	0
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	28 596	10 313
Extra ekonomisk förvaltning	15 002	0
	43 598	10 313
Revision		
Revisionsarvode	38 563	9 375
Övriga kostnader		
Konsultarvode	48 750	12 863
Bankkostnader	1 135	3 845
Övriga kostnader	6 862	17 468
	56 747	34 175
Totalt administration och förvaltning	143 838	53 863

Not 5. Avskrivningar	2022	2021
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	1 562 339	1 562 339
Totalt avskrivningar	1 562 339	1 562 339

Not 6. Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	310 244	245 420
Räntekostnader skattekonto	1 116	500
Övriga finansiella kostnader	1 739	913
	313 099	246 833
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	313 099	246 833

Not 7. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	67 291 925	67 291 925
Anskaffningsvärde mark	26 250 000	26 250 000
Utgående anskaffningsvärden	93 541 925	93 541 925
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 796 455	- 234 116
Årets avskrivningar	- 1 562 339	- 1 562 339
Utgående avskrivningar	-3 358 794	-1 796 455
Utgående redovisat värde	90 183 131	91 745 470

Not 8. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000
Summa:	21 000 000	21 000 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut			Belopp	Belopp
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	Rörligt	3,91 %	6 192 445	6 437 530
Swedbank	2024-03-25	1,48 %	6 535 797	6 535 797
Swedbank	2026-03-25	1,70 %	6 535 564	6 535 564
Summa skulder till kreditinstitut			19 263 806	19 508 891
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 192 445	-6 437 530
			13 071 361	13 071 361

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

På grund av ökade omkostnader och högre räntor har föreningen utökat lånet för att få likvida medel kortsiktigt. Utöver ordinarie avgiftshöjning om 2% har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 7% från Januari 2023.



Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift



John Westin
Ordförande



Magnus Källgård
Ledamot



Felicia Ahlbin
Ledamot



Katarina Salander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Rävisor AB



David Walman

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ursviks Allé
769627-0425**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ursviks Allé för år 2022.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ursviks Allé för år 2022.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2023-05-12



Rävisor AB
David Walman
Revisor