

Årsredovisning 2023

Brf Ursholmen

769618-7306



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ursholmen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2008-04-28.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Ursholmen 1 på adressen Paternostervägen 80-104 i Johanneshov. Föreningen har 4 hyreslägenheter och 71 bostadsrätter om totalt 4 574 kvm och 2 lokaler om 240 kvm.

Upplåtelseavtalet för tomträtten gäller t.o.m. 2070-10-01 och därefter med periodvisa förlängningar om 40 år. Avgäldsperioden är 10 år och nuvarande avgäldsperiod löper ut 2030-10-01.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Isabelle Waldenström	Ordförande
Kent Bernhardsson	Ledamot
Jenny Brolin	Ledamot
Alexander Martin	Ledamot
Elizabeth Nilsson	Ledamot
Deepa Singhru	Ledamot
Olle Westerlund	Ledamot
Monika Ståhlberg	Suppleant

Valberedning

Misan Berge

Isabel Johansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ronja Persson Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Utförda historiska underhåll

2022	● Fasadrenovering Fönster renoverade/målade OVK
2021	● Solpaneler installerade Upprustning skyddsrum
2020	● Stamspolning Installation av laddstolpar och motorvärmare Upprustning utemiljön
2018	● Nya entréportar Nytt elektroniskt nyckelsystem
2017	● Slampolning av stammar (horisontella avlopp)
2014	● Tilläggsisolering vindar
2012	● Stambyten badrum och kök + utbyte som ej gjordes 2006-2008
2011-2012	● Undercentral fjärrvärme
2011	● Omdränering, värmeisolering grundmurar och byte av dagvattenledningar
2010	● Ny tvättstuga Miljörum

Planerade underhåll

2024	● Målning av driftutrymmen
-------------	----------------------------

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning	Nabo Group AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Elnät	Ellevio AB
Anslutningsnät	AB Stokab
Städning	Kontorskliniken & Harmonistäd AB
ILOQ nyckelsystem	Samuelsson & Partner AB
Elavtal	Storuman Energi AB

Snöröjning och trädgårdsskötsel	R.A Trädgård & Markservice AB
Sophantering	Liselotte Lööf Miljö & Återvinning
TV	Tele2 AB
Internetanslutning	Bredband2 AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen gjort en extra amortering på 1 346 000 kr med intäkter från lägenhetsförsäljning.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10,00%.

Förändringar i avtal

Sedan 1 januari 2023 är Nabo Group AB föreningens nya ekonomiska och tekniska förvaltare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 97 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 96 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 774	4 300	4 105	4 046
Resultat efter fin. poster	-2 108	-2 031	-15 774	-1 382
Soliditet (%)	58	56	51	67
Taxeringsvärde	148 552	148 552	122 015	122 015
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	880	828	776	767
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,3	78,8	77,4	77,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 782	9 772	11 281	7 372
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 028	7 825	9 034	5 903
Sparande per kvm totalyta, kr	-64	89	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	20	24	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	243	151	186	160
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	19	24	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	316	190	234	203
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,97	0,79	-	-
Räntekänslighet (%)	9,98	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har redovisat ett negativt resultat de senaste två åren. Detta beror på olika faktorer som högre räntor, avskrivningar, oförutsedda underhållskostnader samt att andra löpande driftskostnader varit högre än förväntat.

För att adressera detta och säkerställa föreningens ekonomiska trygghet, kommer styrelsen att vidta följande åtgärder:

- Granskning av budgeten: Vi kommer att noga granska vår nuvarande budget och identifiera områden där vi kan minska kostnaderna eller effektivisera våra utgifter.
- Ta hjälp av expert vid omförhandling av lån: Vi kommer ta hjälp av en extern aktör när vi ska omförhandla våra lån för att säkerställa att vi får så fördelaktiga räntor som möjligt.
- Utvärdering av underhållsbehov genom underhållsplanen: Vi kommer att utföra en noggrann utvärdering av fastighetens underhållsbehov för att försäkra oss om att vi har tillräckliga medel reserverade för framtida reparationer och underhåll.
- Ökad transparens och medlemsengagemang: Vi uppmuntrar till öppen kommunikation och samarbete mellan styrelsen och medlemmarna för att säkerställa att alla är medvetna om föreningens ekonomiska status och att vi kan arbeta tillsammans för att hitta lösningar.
- Utvärdering av intäcksströmmar: Vi kommer att undersöka möjligheter till ökade intäkter, såsom eventuella avgiftshöjningar eller andra potentiella inkomstkällor för att balansera våra utgifter. Föreningen har även ett antal hyresrätter som kommer upplåtas som bostadsrätter allteftersom hyresgästerna säger upp sina avtal.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	71 282	-	1 407	72 690
Upplåtelseavgifter	8 898	-	3 843	12 741
Fond, yttre underhåll	446	-	-	446
Balanserat resultat	-27 199	-2 031	-	-29 230
Årets resultat	-2 031	2 031	-2 108	-2 108
Eget kapital	51 397	0	3 142	54 539

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-29 230
Årets resultat	-2 108
Totalt	-31 337

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 616
Att från yttre fond i anspråk ta	-446
Balanseras i ny räkning	-32 507
	-31 337

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 774	4 300
Övriga rörelseintäkter	3	110	41
Summa rörelseintäkter		4 885	4 341
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 123	-4 111
Övriga externa kostnader	9	-355	-576
Personalkostnader	10	-100	-105
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 262	-1 247
Summa rörelsekostnader		-5 840	-6 038
RÖRELSERESULTAT		-955	-1 698
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 171	-339
Summa finansiella poster		-1 153	-333
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 108	-2 031
ÅRETS RESULTAT		-2 108	-2 031

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	89 162	89 647
Summa materiella anläggningstillgångar		89 162	89 647
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 162	89 647
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		59	68
Övriga fordringar	13	4 733	2 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	338	62
Summa kortfristiga fordringar		5 131	2 391
Kassa och bank			
Kassa och bank		121	118
Summa kassa och bank		121	118
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 252	2 509
SUMMA TILLGÅNGAR		94 413	92 156

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 431	80 181
Fond för yttre underhåll		446	446
Summa bundet eget kapital		85 876	80 626
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-29 230	-27 199
Årets resultat		-2 108	-2 031
Summa fritt eget kapital		-31 337	-29 230
SUMMA EGET KAPITAL		54 539	51 397
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	38 649	39 995
Leverantörsskulder		272	166
Skatteskulder		12	18
Övriga kortfristiga skulder		2	481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	940	99
Summa kortfristiga skulder		39 874	40 759
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 413	92 156

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-955	-1 698
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 262	1 247
	308	-451
Erhållen ränta	18	5
Erlagd ränta	-1 003	-322
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-678	-768
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 164	-186
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	294	-897
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 548	-1 850
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-777	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-777	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	5 250	3 937
Amortering av lån	-1 346	-6 180
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 904	-2 243
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 579	-4 093
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 003	5 096
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 582	1 003

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ursholmen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 791	3 387
Hysesintäkter, bostäder	327	381
Hysesintäkter, lokaler	276	254
Hysesintäkter, p-platser	260	172
Kabel-TV/Bredband	76	75
El	30	8
Övriga intäkter	16	22
Summa	4 774	4 300

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga rörelseintäkter	41	38
Elprisstöd	29	0
Övriga intäkter	39	0
Övriga intäkter, moms	0	3
Summa	110	41

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	93	27
Besiktning och service	120	167
Städning	126	118
Trädgårdsarbete	171	99
Snöskottning	145	115
Övrigt	38	5
Summa	693	530

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	35	0
Bostäder	33	15
Lokaler	9	10
Tvättstuga	63	46
Trapphus/port/entr	3	7
Soprum/miljöanläggning	6	10
Dörrar och lås/porttele	35	23
VA	32	36
Värme	10	0
Ventilation	6	54
El	0	15
Kabel-tv/bredband	0	28
Tak	6	0
Fönster	2	5
Balkonger	0	29
Gård/markytor	26	0
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	31
Summa	268	309

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Fasader	536	77
Balkonger	0	1 161
Summa	536	1 238

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	156	100
Uppvärmning	1 171	769
Vatten	195	95
Sophämtning	220	119
Summa	1 742	1 083

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	60	115
Tomträttsavgälder	494	606
Kabel-TV	16	24
Bredband	117	74
Övrigt	69	0
Fastighetsskatt	138	130
Skattereduktion	-10	0
Summa	884	950

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	13	0
Övriga förvaltningskostnader	142	79
Juridiska kostnader	6	6
Revisionsarvoden	50	53
Ekonomisk förvaltning	98	269
Konsultkostnader	45	170
Summa	355	576

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	76	80
Sociala avgifter	24	25
Summa	100	105

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 169	339
Övriga räntekostnader	2	0
Summa	1 171	339

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	99 457	99 457
Årets inköp	777	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	100 234	99 457
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 810	-8 563
Årets avskrivning	-1 262	-1 247
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 073	-9 810
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	89 162	89 647
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 857	59 857
Taxeringsvärde mark	88 695	88 695
Summa	148 552	148 552

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Andra kundfordringar	0	3
Skattekonto	12	10
Övriga fordringar	2 261	1 364
SBC Klientmedelskonto	0	885
Nabo Klientmedelskonto	2 448	0
Borgo	13	0
Summa	4 733	2 261

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52	62
Fastighetsskötsel	24	0
Försäkringspremier	30	0
Kabel-TV	6	0
Tomträtt	175	0
Bredband	34	0
Förvaltning	18	0
Summa	338	62

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek				1 239
Stadshypotek	2024-02-02	4,90 %	12 911	12 938
Stadshypotek	2024-04-02	4,90 %	9 817	9 817
Stadshypotek	2024-03-30	4,29 %	15 920	16 000
Summa			38 649	39 995
Varav kortfristig del			38 649	39 995

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 031 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	38
Städning	8	0
El	5	0
Uppvärmning	157	0
Utgiftsräntor	218	50
Vatten	40	0
Förutbetalda avgifter/hyror	480	10
Summa	940	99

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	46 176	46 176

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från 1 januari 2024 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 10,00%.

I januari gjorde föreningen en extra amortering på 2 260 534 kr med intäkter från lägenhetsförsäljning som skedde 2023.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Alexander Martin
Ledamot

Deepa Singhru
Ledamot

Elizabeth Nilsson
Ledamot

Isabelle Waldenström
Ordförande

Jenny Brolin
Ledamot

Kent Bernhardsson
Ledamot

Olle Westerlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Parameter Revision AB
Ronja Persson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 09:46

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 06.05.2024 11:33

DOCUMENT ID:

S1-rxEmUf0

ENVELOPE ID:

rkrx4mLzC-S1-rxEmUf0

DOCUMENT NAME:

Brf Ursholmen, 769618-7306 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELIZABETH NILSSON liz.nilsson@telia.com	Signed Authenticated	06.05.2024 12:11 06.05.2024 11:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/06/13) IP: 213.132.109.90
2. Isabelle Waldenström i_waldenstrom@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 12:56 06.05.2024 12:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/25) IP: 95.193.155.170
3. OLLE WESTERLUND olle.westerlund@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 13:32 06.05.2024 13:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/01/05) IP: 31.208.24.148
4. DEEPA SINGHRU singhrupardip@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 14:43 06.05.2024 14:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/08/24) IP: 83.185.32.147
5. KENT BERNHARDSSON k.bernhardsson@me.com	Signed Authenticated	06.05.2024 14:48 06.05.2024 14:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/01/22) IP: 31.208.24.159
6. Alexander Johan Martin cederoo@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 20:13 06.05.2024 19:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/09/18) IP: 31.208.24.131
7. JENNY BROLIN Jennymbrolin@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 22:58 07.05.2024 19:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/12/19) IP: 31.208.24.191
8. Ronja Kristina Persson ronja.persson@parameterrevision.se	Signed Authenticated	08.05.2024 09:46 08.05.2024 09:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/05/17) IP: 185.45.120.6

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

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ursholmen
Org.nr. 769618-7306

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ursholmen för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 juni 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Parameter
REVISION



HJeBI47IzR-SkQBIV71fA

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ursholmen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ronja Persson

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION



HJeBI47IzR-SkQBIV7IfA



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 09:47

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 06.05.2024 11:33

DOCUMENT ID:

SkQBIV7IfA

ENVELOPE ID:

HJeBI47IzR-SkQBIV7IfA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Ursholmen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ronja Kristina Persson	Signed	08.05.2024 09:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1995/05/17)
ronja.persson@parameterrevision.se	Authenticated	08.05.2024 09:47	Low	IP: 185.45.120.6

* 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