



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Tehuset i Ursvik

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-08-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-27. Nuvarande stadgar registrerades 2018-05-21.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kaffestugan 2	2014	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2015

Föreningen har 83 bostadsrätter om totalt 4 778 kvm och 6 lokaler om 189 kvm. Byggnadernas totalyta är 6188 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Serdar Kaya	Ordförande
Zamand Vaziri	Suppleant (Avgått)
Davor Kralj	Styrelseledamot
Jill Nyberg	Styrelseledamot
Saad Naveed Ahmed	Styrelseledamot
Pegah Hatefi Burris	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Clas Niklasson Revisor Grant Thornton Sweden AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

**2023** ● Renovering av garaget efter reklamation mot IKANO

**2020** ● Stamspolning - Utfört feb.

Oljning av trädetaljer

Kameraövervakning

5års besiktning - utfört dec.

OVK - utförd dec. utförs även år 2024

Besiktning lekplats - Årligen

## Avtal med leverantörer

Parkeringsbevakning av innergård och garage Sverige parkering

Avtal med hissföretag vid reparation och service TryggaHiss

Nytt bättre avtal med nuvarande hissföretag Schindler Hiss

## Övrig verksamhetsinformation

Under 2023 har mycket arbete gjorts i garaget efter flera års reklamation mot IKANO. Sprickor i golvet fylldes igen och impregnerades därefter, under arbetets gång upptäcktes felaktigheter i garagets pelare som IKANO vägrade ta ansvar för och föreningen åtgärdade detta mot en kostnad. Utöver detta trängde vatten från ovan genom garagets tak och orsakade skador i taket. Arbetet för detta bekostades av IKANO.

Föreningen installerade även automatisk dörröppnare på Stallgatan 22 mot garagets två dörrar för att underlätta inpassering.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har höjt avgiften med 25% pga. ekonomiska läget på marknaden just nu med höjda räntor och bundna lån som löper ut 2024 samt att inflation på varor och tjänster som föreningen köper in påverkar föreningens ekonomi.

### Förändringar i avtal

Föreningen har gått över till en billigare hissavtal med Schindler via SBC avtalet samt tecknat avtal med TryggaHiss för att jämföra och ta in offerter vid reparation av hissarna. Nytt för i år är att SBC ansvarar för garageadministrationen.

### Övriga uppgifter

Föreningen fick ny ägare till cafeterian medan en annan lokalhyresgäst (Markia) valde att säga upp avtalet. Föreningen fick även besök av Miljöenheten för tillsyn av våra fastigheter. Nya taggar delades ut till alla medlemmar som fungerar mycket bättre än våra tidigare taggar.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 108 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 106 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 461 818	4 503 018	4 289 892	4 272 318
Resultat efter fin. poster	-1 045 577	-1 044 413	-683 552	-994 354
Soliditet (%)	70	70	69	69
Yttre fond	1 143 950	855 860	708 560	765 436
Taxeringsvärde	175 254 000	175 254 000	130 004 000	130 004 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	863	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 525	13 646	13 780	13 889
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 443	10 537	10 640	10 724
Sparande per kvm totalyta, kr	133	150	231	155
Elkostnad per kvm totalyta, kr	52	70	47	34
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	69	60	61	60
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	39	38	36
Energikostnad per kvm totalyta, kr	165	170	146	129
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,76	-	-	-
Räntekänslighet (%)	15,67	-	-	-

**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 ett positivt kassaflöde och liten underhåll på fastigheten

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	156 890 000	-	-	156 890 000
Fond, yttre underhåll	855 860	-202 480	490 570	1 143 950
Balanserat resultat	-4 968 752	-841 933	-490 570	-6 301 256
Årets resultat	-1 044 413	1 044 413	-1 045 577	-1 045 577
<b>Eget kapital</b>	<b>151 732 694</b>	<b>0</b>	<b>-1 045 577</b>	<b>150 687 118</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 810 685
Årets resultat	-1 045 577
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 490 570
<b>Totalt</b>	<b>-7 346 832</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-7 346 832</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 461 818	4 503 018
Övriga rörelseintäkter	3	73 888	23 234
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 535 706</b>	<b>4 526 253</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 032 937	-2 972 828
Övriga externa kostnader	9	-418 112	-263 776
Personalkostnader	10	-206 984	-190 424
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 772 373	-1 767 487
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 430 406</b>	<b>-5 194 515</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>105 300</b>	<b>-668 262</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-5 886	4 902
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 144 991	-381 053
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 150 877</b>	<b>-376 151</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 045 577</b>	<b>-1 044 413</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 045 577</b>	<b>-1 044 413</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 16	212 197 869	213 970 242
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>212 197 869</b>	<b>213 970 242</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>212 197 869</b>			
<b>213 970 242</b>			
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		66 256	805 623
Övriga fordringar	13	4 383 834	3 299 872
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 450 090</b>	<b>4 105 495</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>4 450 090</b>			
<b>4 105 495</b>			
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
<b>216 647 959</b>			
<b>218 075 737</b>			

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		156 890 000	156 890 000
Fond för yttre underhåll		1 143 950	855 860
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>158 033 950</b>	<b>157 745 860</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 301 256	-4 968 752
Årets resultat		-1 045 577	-1 044 413
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 346 832</b>	<b>-6 013 166</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>150 687 118</b>	<b>151 732 694</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	32 985 064	31 464 609
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 985 064</b>	<b>31 464 609</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	31 635 073	33 736 456
Leverantörsskulder		321 669	282 052
Övriga kortfristiga skulder		61 973	132 127
Skatteskulder		112 580	112 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	844 482	615 218
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 975 777</b>	<b>34 878 433</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>216 647 959</b>	<b>218 075 737</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>105 300</b>	<b>-668 262</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 772 373	1 767 487
	<b>1 877 673</b>	<b>1 099 225</b>
Erhållen ränta	-5 886	4 902
Erlagd ränta	-1 057 944	-401 095
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>813 843</b>	<b>703 031</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	287 787	-39 346
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	111 680	-47 158
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 213 310</b>	<b>616 528</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-195 250
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-195 250</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-580 928	-640 928
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-580 928</b>	<b>-640 928</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>632 382</b>	<b>-219 650</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 581 808</b>	<b>3 801 458</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 214 190</b>	<b>3 581 808</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Tehuset i Ursvik 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### 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 - 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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	4 067 314	3 407 276
Hysesintäkter lokaler, moms	364 574	370 917
Hysesintäkter garage	480 287	492 720
Hysesintäkter garage, moms	0	4 240
Deb. fastighetskatt, moms	77 498	0
Intäkter kabel-TV	-154	9 240
Intäkter kabel-TV moms	9 240	0
Bredband	153 384	153 384
El, moms	1 363	8 885
Elintäkter laddstolpe moms	21 729	0
Dröjsmålsränta	310	0
Pantsättningsavgift	10 500	36 468
Överlåtelseavgift	10 504	0
Andrahandsuthyrning	15 768	19 994
Vidarefakturerade kostnader	55 742	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	193 759	0
Öres- och kronutjämning	0	-106
<b>Summa</b>	<b>5 461 818</b>	<b>4 503 018</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	-250 397	1 089
Elstöd	63 821	0
Övriga erhållna bidrag	97 625	0
Övriga intäkter	4 477	22 145
Försäkringsersättning	158 361	0
<b>Summa</b>	<b>73 888</b>	<b>23 234</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	153 268	139 703
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 775	22 047
Fastighetsskötsel gård enl avtal	68 520	81 514
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	10 143
Larm och bevakning	37 766	0
Städning enligt avtal	159 333	150 366
Städning utöver avtal	0	27 583
Hissbesiktning	6 048	5 831
Brandskydd	5 260	7 393
Bevakning	30 340	36 585
Myndighetstillsyn	9 338	0
Gårdkostnader	0	5 532
Gemensamma utrymmen	5 000	29 229
Sophantering	16 361	83 934
Snöröjning/sandning	208 219	48 113
Serviceavtal	31 311	86 972
Fordon	0	87
Förbrukningsmaterial	521	5 948
<b>Summa</b>	<b>746 060</b>	<b>740 982</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	5 218	0
Hyseslokaler	0	1 634
Tvättstuga	0	80 998
Trapphus/port/entr	0	43 189
Sophantering/återvinning	15 427	7 823
Dörrar och lås/porttele	103 467	24 874
Övriga gemensamma utrymmen	11 978	511
VVS	1 489	38 287
Ventilation	54 789	11 900
Einstallationer	30 211	43 604
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	511
Hissar	92 930	226 231
Mark/gård/utemiljö	0	10 429
Garage/parkering	27 919	24 701
<b>Summa</b>	<b>343 427</b>	<b>514 693</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	0	60 785
Sophantering/återvinning	11 443	0
Mark/gård/utemiljö	84 354	141 696
<b>Summa</b>	<b>95 797</b>	<b>202 480</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	321 478	434 080
Uppvärmning	424 704	374 042
Vatten	275 109	241 589
Sophämtning/renhållning	229 912	187 632
<b>Summa</b>	<b>1 251 202</b>	<b>1 237 343</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	75 402	70 889
Kabel-TV	40 382	29 697
Bredband	122 362	114 204
Samfällighetsavgifter	295 764	0
Fastighetsskatt	62 540	62 540
<b>Summa</b>	<b>596 450</b>	<b>277 330</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	9 018
Tele- och datakommunikation	24 041	38 292
Juridiska åtgärder	18 969	16 168
Inkassokostnader	9 240	8 535
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	102 945	1 081
Revisionsarvoden extern revisor	21 089	19 848
Styrelseomkostnader	650	0
Fritids och trivselkostnader	3 146	1 409
Föreningskostnader	700	1 169
Förvaltningsarvode enl avtal	112 125	109 004
Överlåtelsekostnad	18 366	0
Pantsättningskostnad	14 179	0
Korttidsinventarier	23 026	0
Administration	26 038	50 636
Konsultkostnader	43 599	8 838
OBS-konto	0	-223
<b>Summa</b>	<b>418 112</b>	<b>263 776</b>



## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	157 500	144 900
Arbetsgivaravgifter	49 484	45 524
<b>Summa</b>	<b>206 984</b>	<b>190 424</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 144 979	380 103
Dröjsmålsränta	12	0
Övriga räntekostnader	0	950
<b>Summa</b>	<b>1 144 991</b>	<b>381 053</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	226 270 559	226 075 309
Årets inköp	0	195 250
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>226 270 559</b>	<b>226 270 559</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 300 317	-10 532 831
Årets avskrivning	-1 772 373	-1 767 487
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-14 072 690</b>	<b>-12 300 317</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>212 197 869</b>	<b>213 970 242</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 669 000</i>	<i>50 669 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	124 800 000	124 800 000
Taxeringsvärde mark	50 454 000	50 454 000
<b>Summa</b>	<b>175 254 000</b>	<b>175 254 000</b>

### NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	153 948	88 313
Klientmedel	0	2 527 080
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	15 696	15 696
OBS-konto	0	-385 945
Transaktionskonto	627 890	0
Borgo räntekonto	3 586 300	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>4 383 834</b>	<b>3 299 872</b>

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek AB	2026-04-30	3,82 %	17 046 540	17 046 540
Stadshypotek AB	2026-06-01	3,80 %	16 108 988	16 279 452
Handelsbanken	2024-06-01	0,63 %	16 108 988	16 279 452
SEB	2024-01-28	0,50 %	15 355 621	15 595 621
<b>Summa</b>			<b>64 620 137</b>	<b>65 201 065</b>
Varav kortfristig del			31 635 073	33 736 456

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 715 497 kr.

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	114 161	27 114
Uppl kostnad arvoden	154 901	144 901
Beräknade uppl. sociala avgifter	48 670	45 528
Förutbet hyror/avgifter	526 750	397 675
<b>Summa</b>	<b>844 482</b>	<b>615 218</b>

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	68 185 739	68 185 739

### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Sundbyberg

---

Davor Kralj  
Styrelseledamot

---

Jill Nyberg  
Styrelseledamot

---

Saad Naveed Ahmed  
Styrelseledamot

---

Serdar Kaya  
Ordförande

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

---

Grant Thornton Sweden AB  
Clas Niklasson  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tehuset i Ursvik

Org.nr. 769626 - 7413

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tehuset i Ursvik för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Tehuset i Ursviks 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

### Styrelsen 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 avveckla verksamheten.

### 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Tehuset i Ursvik för år 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Tehuset i Ursvik 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor