

Årsredovisning
för
BRF Ursvikshöjden
769622-2483

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för BRF Ursvikshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ursvikshöjden får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning 2024-01-01 till 2024-06-30:

Shahrokh Alborz	ledamot
Benjamin Hasanbegovic	ledamot
Kia Berg	ledamot
Daniel Lagert	ledamot
Susanne Shelley	suppleant
Ronnie Bodell	suppleant

Under föreningens årsstämma den 2024-05-30 valdes den nya styrelsen:

Shahrokh Alborz	ledamot
Benjamin Hasanbegovic	ledamot
Kia Berg	ledamot
Daniel Lagert	ledamot
Susanne Shelley	suppleant
Ronnie Bodell	suppleant

Styrelsen var intakt under året 2024.

Revisor

Björn Sjödin, revisor, Focus Revision AB, Stockholm.

Medlemsinformation

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2024.

Under räkenskapsåret 2024 hölls 13 protokollförda styrelsesammanträden.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årsskiftet 2024-2025 till 95 stycken fördelat på 67 bostadsrätter.

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Föreningen omfattar 67 bostadslägenheter fördelade enligt nedan:

Lokaltyp	Antal bostadsrätter	Yta
1 r o k	9 st	324 kvm
2 r o k	16 st	832 kvm
3 r o k	17 st	1233 kvm
4 r o k	21 st	1701 kvm
5 r o k	4 st	424 kvm
	67 st	4 514 kvm

Lokaltyp	Antal Lokaler	Yta
Lokaler	3 st	241 kvm

Föreningen har 48 parkeringsplatser i parkeringsdäck på fastigheten.

Vidare har föreningen tre lokaler på sammanlagt 241 kvm för uthyrning. Alla lokalerna har varit uthyrda hela året till en restaurang, en frisersalong och en fotograf.

Förvaltning

Kameral och teknisk förvaltning har skötts av Storholmen. I samband med årsskiftet 2024-25 har föreningen bytt förvaltare till Fenix Fastighet AB.

Fastigheten

Fastighetens beteckning är Sundbyberg Grönlingen 2. Byggnadsår 2011/2012. Brf Ursvikshöjden är en äkta bostadsrättsförening. Marken ägs av föreningen. Projektet färdigställdes vintern 2012 och entreprenaden med undantag för markarbeten blev godkänd 2013-02-21, dock med anmärkningar. Fastighetsförsäkringen för 2024 var tecknad i Gjensidige Försäkring.

Löner och ersättningar

Till styrelsen har arvode reserverats för utbetalning i början 2025 enligt beslut på senaste årsstämman, 114 600 (2 prisbasbelopp) per år, exkl sociala avgifter. Utbetalningen avser hela 2024.

Ekonomi

Föreningens lån vid årsskiftet uppgick till 44 267 437 kr och två av tre lån är räntebundna. Den huvudsakliga förklaringen till ett negativt resultat under år 2024 är att lån som varit bundna löpt ut och att föreningens räntekostnader ökat markant. Ytterligare förklaringar är att föreningens anlitade leverantörer av varor och tjänster höjt sina priser vilket lett till ökade kostnader. Under hösten 2024 höjdes avgifterna med 19 procent vilket kommer att stärka föreningens ekonomi kommande år. Styrelsen har även jobbat aktivt under verksamhetsåret för att minimera driftskostnaderna och bl.a. sagt upp avtalet med Indoor gällande ventilation. Arbetat för att byta ekonomisk- och tekniskförvaltning till Fenix Fastighet AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Investeringar

Under sensommaren installerades ett system för att kunna erbjuda laddstolpar till samtliga föreningens parkeringsplatser genom bolaget Elaway. Detta är ingen kostnad som föreningen behövt ta utan Elaway har stått för hela infrastrukturen.

Reparationer

Läckage i tak på Marieborgsgatan 2, OVK genomfördes, staket på nedre botten innergård målades om. Dörröppnare har installerats på Milstensvägen 27 för en rullstolsburen boende.

Övrigt

Räntehöjning och ett ökat kostnadsläge har tvingat fram ytterligare en avgiftshöjning som genomfördes under hösten 2024. Restaurang Brödernas försattes i rekonstruktion under oktober månad men verksamheten har fortsatt som vanligt rekonstruktionstiden. Föreningen höll ett extrainkallat årsmöte för att besluta om nya stadgar under september månad. Cyklar utan ägare har rensats ut under året och låsts in i ett av befintliga cykelförråd i väntan på bortförsel.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 543	4 331	3 813	3 852	3 576
Resultat efter finansiella poster	-731	-465	-404	-59	51
Soliditet (%)	73,0	73,0	73,1	73,2	70,4
Räntekänslighet (%)	13,1	13,8	16,0	0,0	0,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74,3	73,3	72,7	0,0	0,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	748	714	614	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 310	9 326	9 336	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 807	9 824	9 824	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	5	49	124	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	213	173	175	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut: Totalyta 4 755 kvm, varav 4 514 kvm bostadsrättsyta och 241 kvm lokalyta.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal från räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för historiska år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	128 275 000	1 895 932	-2 803 427	-465 014	126 902 491
Avsättning till fond för		306 250	-306 250		0
Disposition av föregående års resultat:			-465 014	465 014	0
Årets resultat				-731 299	-731 299
Belopp vid årets utgång	128 275 000	2 202 182	-3 574 691	-731 299	126 171 192

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 574 690
årets förlust	-731 299
	-4 305 989
behandlas så att	
Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll	-306 250
i ny räkning överföres	-3 999 739
	-4 305 989

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 543 417	4 330 900
Övriga rörelseintäkter		0	65 147
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 543 417	4 396 047
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 206 275	-2 039 774
Fastighetsomkostnader	4	-191 825	-174 826
Övriga externa kostnader	5	-316 844	-327 836
Personalkostnader	6	-110 280	-129 824
Föreningens övriga kostnader		0	-418
Summa rörelsekostnader		-2 825 224	-2 672 678
Rörelseresultat		1 718 193	1 723 369
Finansiella poster			
Föreningens investeringar och avskrivningar		-708 757	-698 518
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64 307	51 605
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 805 042	-1 541 470
Summa finansiella poster		-2 449 492	-2 188 383
Resultat efter finansiella poster		-731 299	-465 014
Resultat före skatt		-731 299	-465 014
Årets resultat		-731 299	-465 014

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	168 084 402	170 264 464
Summa materiella anläggningstillgångar		168 084 402	170 264 464
Summa anläggningstillgångar		168 084 402	170 264 464
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 379 375	19 321
Övriga fordringar		24 115	22 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 615	112 635
Summa kortfristiga fordringar		1 514 105	154 189
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 216 069	3 540 498
Summa kassa och bank		3 216 069	3 540 498
Summa omsättningstillgångar		4 730 174	3 694 687
SUMMA TILLGÅNGAR		172 814 576	173 959 151

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

128 275 000

128 275 000

Fond för yttre underhåll

2 202 182

1 895 932

Summa bundet eget kapital

130 477 182

130 170 932

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 574 690

-2 803 427

Årets resultat

-731 299

-465 014

Summa fritt eget kapital

-4 305 989

-3 268 441

Summa eget kapital

126 171 193

126 902 491

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8, 9

0

15 927 652

Övriga skulder

78 468

78 468

Summa långfristiga skulder

78 468

16 006 120

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8, 9

44 267 437

28 419 185

Leverantörsskulder

222 216

486 379

Övriga skulder

105 414

1 517 995

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 969 848

626 981

Summa kortfristiga skulder

46 564 915

31 050 540

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

172 814 576

173 959 151

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-731 299	-465 014
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		708 757	698 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-22 542	233 504
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 360 054	-16 923
Förändring av kortfristiga fordringar		138	-38 788
Förändring av leverantörsskulder		-264 163	311 607
Förändring av kortfristiga skulder		-69 713	-78 357
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 716 334	411 043
Investeringsverksamheten			
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar		0	-290 170
Omföring av materiella anläggningstillgångar		1 471 305	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 471 305	-290 170
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-79 400	-43 992
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-79 400	-43 992
Årets kassaflöde		-324 429	76 881
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 540 498	3 463 617
Likvida medel vid årets slut		3 216 069	3 540 498

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden, varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	0,5
Ventilation lokal	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Räntekänslighet (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Anger föreningens räntebärande skulder på balansdagen, antingen i relation till den totala upplåtna ytan (både bostadsrätter och hyresrätter), eller enbart per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Varmvatten och värme	214 399	203 140
Avgift andrahandsuthyrning	12 898	12 251
Hyror lokaler	543 144	521 628
Årsavgifter bostäder	3 377 181	3 224 052
Hyror p-plats/garage	316 800	316 800
Övriga intäkter	65 050	36 310
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 945	16 720
	4 543 417	4 330 901

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Obligatorisk ventilationskontroll	53 105	0
Fastighetsskötsel material	6 221	22 181
Fastighetsskötsel enl. avtal	89 046	78 929
Fast.skötsel, beställning	35 297	92 159
Snöröjning, sandning	79 371	113 256
Trädgårdsskötsel (Ikano)	58 538	85 203
Städning enl. avtal	102 850	87 332
Städning, beställningar	9 560	5 514
Mattvätt/-uthyrning	25 430	33 226
Sotning	22 470	34 278
Hissbesiktning	9 962	13 328
Serviceavtal	115 108	113 549
Serviceavtal hissar	45 051	46 234
Reparation Brand-/säkerhetsinstallation	2 539	3 226
El	199 565	201 218
Fjärrvärme	494 215	400 254
Vatten och avlopp	317 301	220 466
Sophämtning/renhållning	186 596	184 667
Fastighetsförsäkringar	99 238	88 060
Kabel-TV/Bredband/Telefon	69 658	77 795
Förvaltningskostnader	102 075	92 350
Projektarvoden	0	44 102
Diverse övriga kostnader	0	2 446
Övrig tillsyn och skötsel	10 759	0
Underhåll Fastighetsgemens. utr	45 695	0
Unh Hissinstallationer	13 658	0
Energideklaration	12 968	0
	2 206 276	2 039 773

Not 4 Fastighetsomkostnader

	2024	2023
Reparation	155 445	138 446
Fastighetsskatt	36 380	36 380
	191 825	174 826

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Arvode ekonom/adm förvaltning	125 581	95 149
Arvode uppdrag/utredning ekonomi	141 374	182 521
Telefon/Internet/Hemsida	15 431	12 212
Revisionsarvoden	26 552	25 625
Övriga externa kostnader	7 905	12 330
	316 843	327 837

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	89 760	105 000
Sociala avgifter styrelsearvode	20 520	24 824
	110 280	129 824

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	128 132 201	127 842 031
Mark	49 000 031	49 000 031
Byggnad moms	-1 471 305	
Inköp		290 170
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 660 927	177 132 232
Ingående avskrivningar	-6 867 768	-6 169 250
Årets avskrivningar	-708 757	-698 518
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 576 525	-6 867 768
Utgående redovisat värde	168 084 402	170 264 464
Taxeringsvärden byggnader	108 060 000	108 060 000
Taxeringsvärden mark	47 578 000	47 578 000
	155 638 000	155 638 000

Not 8 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
SBAB Bank	4,10	2025-07-03	11 554 185	79 400	11 474 785
Swedbank	3,061	2025-02-28	16 865 000		16 865 000
Swedbank	4,55	2025-08-25	15 927 652		15 927 652
			44 346 837	79 400	44 267 437

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

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	65 145 000	65 145 000
	65 145 000	65 145 000

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Benjamin Hasanbegovic
Ordförande

Kia Berg
Ledamot

Daniel Lagert
Ledamot

Shahrokh Alborz
Ledamot

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

Björn Sjödin
Auktoriserad revisor

This documents contains 14 pages before this page
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende