

Årsredovisning 2024

Brf Ursholmen

769618-7306



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ursholmen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

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. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-27.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ursholmen 1	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. 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.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1952.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 72 bostadsrätter om totalt 4 648 kvm och 1 lokaler om 205 kvm.

Styrelsens sammansättning

Isabelle Waldenström	Ordförande
Jenny Brolin	Ledamot
Deepa Singhru	Ledamot
Monika Ståhlberg	Ledamot
Kent Bernhardsson	Suppleant
Elizabeth Nilsson	Suppleant

Valberedning

Karin Andersson
Kerstin Olofsson

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 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Relining avloppsledning port 100-104
Byte av värmeväxlare
- 2022** ● Fönster renoverade/målade
OVK
Fasadrenovering
- 2021** ● Solpaneler installerade
Upprustning skyddsrum
- 2020** ● Stammspolning
Installation av laddstolpar och motorvärmare
Upprustning utemiljön
- 2018** ● Nya entréportar
Nytt elektroniskt nyckelsystem
- 2017** ● Slamspolning 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** ● Miljörum
Ny tvättstuga

Planerade underhåll

- 2025** ● Byte maskinpark tvättstuga
Byte belysning i allmänna utrymmen

Avtal med leverantörer

Anslutningsnät	AB Stokab
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Elavtal	Storuman Energi AB
Elnät	Ellevio AB
Fastighetsförvaltning	Nabo Group AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
iLOQ nyckelsystem	Samuelsson & Partner AB
Internetanslutning	Bredband2 AB
Snöröjning	R.A Trädgård & Markservice AB
Hantering grovsopor	Svenska Servicestyrkan AB
Städning	KEAB Gruppen AB
TV	Tele2 AB
Trädgårdsskötsel	Funkia AB
Hantering hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året drabbades föreningen av översvämningar till följd av trasiga avloppsledningar som ledde till oförutsedda reparationskostnader på drygt 1 000 000 kr. Föreningen sålde även en av hyresrätterna under året, samt gjorde en extra amortering på 2 260 534 kr med medel från en lägenhetsförsäljning 2023.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Under året har avtal tecknats med nya leverantörer gällande hantering av grovsopor (Svenska Servicestyrkan AB) och städning av gemensamma utrymmen (KEAB Gruppen AB). I båda fallen leder detta till lägre kostnader för föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 96 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 97 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 153 604	4 774 459	4 300 000	4 105 000
Resultat efter fin. poster	-3 298 820	-2 107 584	-2 030 953	-15 774 000
Soliditet (%)	58	58	56	51
Taxeringsvärde	148 552 000	148 552 000	148 552 000	122 015 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	961	880	828	776
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,7	79,3	78,8	77,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 167	8 782	9 772	11 281
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 482	8 028	7 825	9 034
Sparande per kvm totalyta, kr	-241	-64	89	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	32	20	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	233	243	151	186
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	61	41	19	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	323	316	190	234
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,53	2,97	0,79	-
Räntekänslighet (%)	8,50	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.

Upplysning vid förlust

2024 har varit ett kostsamt år för föreningen med översvämningar till följd av trasiga avloppsledningar som lett till höga, oförutsedda, reparationskostnader. Utöver detta bidrar även underhållskostnader och avskrivningarna till det negativa resultatet.

För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska trygghet arbetar styrelsen kontinuerligt med

- Optimering av underhåll och reparationer: Kontinuerligt bedöma behovet av reparationer och underhåll av fastigheten. Inte vänta för länge med att åtgärda fel och brister för att minimera risken av stora, oförutsedda, reparationskostnader.
- Granskning av utgifter: Regelbundet granska våra utgifter och avtal för att identifiera områden där vi kan minska kostnader eller effektivisera våra utgifter.
- 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 intäktsströmmar: Undersöka möjligheter till ökade intäkter, såsom eventuella avgiftshöjningar eller andra potentiella inkomstkällor. Föreningen har även dolda tillgångar i form av tre hyresrätter som kommer upplåtas som bostadsrätter allteftersom.

Föreningen har en god likviditet och styrelsen känner ingen oro för att föreningen ska hamna i ekonomiska svårigheter.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	72 689 736	-	784 941	73 474 677
Upplåtelseavgifter	12 740 939	-	1 475 059	14 215 998
Fond, yttre underhåll	445 656	-	1 170 199	1 615 855
Balanserat resultat	-29 229 644	-2 107 584	-1 170 199	-32 507 427
Årets resultat	-2 107 584	2 107 584	-3 298 820	-3 298 820
Eget kapital	54 539 103	0	-1 038 820	53 500 284

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-32 507 427
Årets resultat	-3 298 820
Totalt	-35 806 246

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 615 855
Att från yttre fond i anspråk ta	-868 060
Balanseras i ny räkning	-36 554 041
	-35 806 246

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 153 604	4 774 459
Övriga rörelseintäkter	3	11 874	110 360
Summa rörelseintäkter		5 165 478	4 884 819
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 163 934	-4 122 717
Övriga externa kostnader	9	-256 799	-354 524
Personalkostnader	10	-105 136	-100 054
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 262 364	-1 262 359
Summa rörelsekostnader		-6 788 234	-5 839 654
RÖRELSERESULTAT		-1 622 755	-954 836
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 146	18 130
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 698 210	-1 170 878
Summa finansiella poster		-1 676 064	-1 152 748
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 298 820	-2 107 584
ÅRETS RESULTAT		-3 298 820	-2 107 584

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	87 899 256	89 161 620
Summa materiella anläggningstillgångar		87 899 256	89 161 620
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		87 899 256	89 161 620
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		50 655	59 201
Övriga fordringar	13	3 051 504	4 733 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	391 404	338 216
Summa kortfristiga fordringar		3 493 563	5 130 503
Kassa och bank			
Kassa och bank		124 875	121 103
Summa kassa och bank		124 875	121 103
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 618 438	5 251 607
SUMMA TILLGÅNGAR		91 517 695	94 413 227

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 690 675	85 430 675
Fond för yttre underhåll		1 615 855	445 656
Summa bundet eget kapital		89 306 530	85 876 331
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-32 507 427	-29 229 644
Årets resultat		-3 298 820	-2 107 584
Summa fritt eget kapital		-35 806 246	-31 337 228
SUMMA EGET KAPITAL		53 500 284	54 539 103
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	36 308 714	38 648 714
Leverantörsskulder		598 002	271 648
Skatteskulder		0	12 430
Övriga kortfristiga skulder		4 186	1 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 106 509	939 550
Summa kortfristiga skulder		38 017 411	39 874 124
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 517 695	94 413 227

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 622 755	-954 836
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 262 364	1 262 359
	-360 391	307 523
Erhållen ränta	22 146	18 130
Erlagd ränta	-1 605 518	-1 003 363
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 943 764	-677 710
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 202 729	-1 163 753
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	390 595	293 751
Kassaflöde från den löpande verksamheten	649 560	-1 547 713
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-777 335
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-777 335
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 260 000	5 250 000
Amortering av lån	-2 340 000	-1 346 194
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-80 000	3 903 806
ÅRETS KASSAFLÖDE	569 560	1 578 758
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 581 759	1 003 000
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 151 319	2 581 759

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 195 301	3 791 196
Hysesintäkter, bostäder	290 277	327 144
Hysesintäkter, lokaler	293 184	275 572
Hysesintäkter, p-platser	255 750	259 500
Kabel-TV/Bredband	75 828	75 725
El	0	29 745
Övriga intäkter	43 264	15 577
Summa	5 153 604	4 774 459

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Elprisstöd	0	29 419
Övriga intäkter	7 929	39 448
Övriga rörelseintäkter	3 946	41 494
Summa	11 874	110 360

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	95 124	92 500
Besiktning och service	174 196	119 752
Städning	109 608	126 375
Trädgårdsarbete	195 788	170 765
Snöskottning	125 020	145 241
Övrigt	8 979	38 350
Summa	708 715	692 983

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	30 624	35 090
Bostäder	9 608	33 303
Lokaler	0	9 474
Tvättstuga	28 452	62 907
Trapphus/port/entr	0	3 444
Källarutrymmen	3 956	0
Soprum/miljöanläggning	0	6 332
Dörrar och lås/porttele	23 769	34 904
Övriga gemensamma utrymmen	956	0
VA	69 348	31 643
Värme	56 431	9 997
Ventilation	38 031	6 125
El	18 956	0
Tak	4 000	6 488
Fönster	5 518	2 300
Gård/markytor	31 600	26 226
Försäkringsärende/vattenskada	263 137	0
Summa	584 386	268 233

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VA	611 040	0
Värme	56 250	0
Ventilation	17 000	0
Tak	183 770	0
Fasader	0	535 500
Summa	868 060	535 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	140 728	155 527
Uppvärmning	1 131 816	1 171 111
Vatten	294 471	195 145
Sophämtning	229 001	219 888
Summa	1 796 016	1 741 671

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	105 421	60 193
Självrisker	57 300	0
Tomträttsavgälder	716 725	494 025
Kabel-TV	22 540	15 894
Bredband	110 964	116 862
Arvode teknisk förvaltning	70 700	68 752
Fastighetsskatt	139 620	138 269
Skattereduktion	-16 512	-9 665
Summa	1 206 758	884 330

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	3 615	12 924
Övriga förvaltningskostnader	80 060	142 363
Juridiska kostnader	0	6 125
Revisionsarvoden	45 000	50 000
Ekonomisk förvaltning	71 252	98 112
Konsultkostnader	56 873	45 000
Summa	256 799	354 524

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	80 000	76 133
Sociala avgifter	25 136	23 921
Summa	105 136	100 054

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 698 210	1 168 873
Övriga räntekostnader	0	2 005
Summa	1 698 210	1 170 878

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	100 234 157	99 456 822
Årets inköp	0	777 335
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	100 234 157	100 234 157
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 072 537	-9 810 178
Årets avskrivning	-1 262 364	-1 262 359
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 334 901	-11 072 537
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	87 899 256	89 161 620
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 857 000	59 857 000
Taxeringsvärde mark	88 695 000	88 695 000
Summa	148 552 000	148 552 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	8 295	11 897
Skattefordringar	9 838	0
Övriga fordringar	6 927	2 260 534
Nabo Klientmedelskonto	2 008 463	2 447 750
Borgo	1 017 981	12 905
Summa	3 051 504	4 733 086

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 194	51 903
Fastighetsskötsel	24 929	23 781
Försäkringspremier	37 255	29 977
Kabel-TV	5 722	5 635
Tomträtt	191 050	175 225
Bredband	33 882	33 882
Förvaltning	20 372	17 813
Summa	391 404	338 216

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-02-04	3,75 %	12 911 483	12 911 483
Stadshypotek	2025-01-02	3,95 %	9 817 231	9 817 231
Stadshypotek	2025-01-02	4,05 %	13 580 000	15 920 000
Summa			36 308 714	38 648 714
Varav kortfristig del			36 308 714	38 648 714

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 308 714 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 122	31 128
Städning	9 694	8 298
El	14 168	5 295
Uppvärmning	152 309	156 827
Utgiftsräntor	310 399	217 707
Vatten	57 284	40 273
Förutbetalda avgifter/hyror	522 533	480 022
Summa	1 106 509	939 550

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	46 176 000	46 176 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med 12,00% från 1 januari 2025.

Underskrifter

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

Stockholm

Deepa Singhru
Ledamot

Isabelle Waldenström
Ordförande

Jenny Brolin
Ledamot

Monika Ståhlberg
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:

10.04.2025 14:36

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.04.2025 12:51

DOCUMENT ID:

H1XR7bAQ0yg

ENVELOPE ID:

B1xA7WAm0kl-H1XR7bAQ0yg

DOCUMENT NAME:

Brf Ursholmen, 769618-7306 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Isabelle Waldenström i_waldenstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2025 13:58 09.04.2025 13:56	eID Low	Swedish BankID IP: 139.157.0.1
2. MONIKA STÅLBERG monikabstalberg@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2025 14:36 09.04.2025 14:24	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.24.250
3. DEEPA SINGHRU singhrupardip@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2025 15:32 09.04.2025 15:31	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.24.143
4. JENNY BROLIN jennymbrolin@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2025 17:52 09.04.2025 17:47	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.24.185
5. Ronja Kristina Persson ronja.persson@parameterrevision.se	 Signed Authenticated	10.04.2025 14:36 10.04.2025 09:35	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.138.152

* 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

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 2024.

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 2024 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 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 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. Risker

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

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 2024 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



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 14:37

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.04.2025 12:51

DOCUMENT ID:

H1WAmZAX0yg

ENVELOPE ID:

B1CQbRX0yg-H1WAmZAX0yg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Ursholmen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ronja Kristina Persson	 Signed	10.04.2025 14:37	eID	Swedish BankID
ronja.persson@parameterrevision.se	Authenticated	10.04.2025 14:36	Low	IP: 4.223.138.152

* 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