



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Ursvikskulle



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ursvikskulle

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2071. Styrelsen planerar att upprätta en underhållsplan.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

#### Styrelsen

Tobias Becker	Ordförande
Teeda Drammeh	Ledamot
Beisa Halilovic	Ledamot
Evangelos Kapriniotis	Ledamot
Ida Karlsson	Ledamot
Ali Ayoub Saari	Ledamot
Jonatan Sköld	Ledamot
Selam Yemane	Ledamot
Hampus Österlund	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Clas Niklasson  
Örjan Karlsson

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

Grant Thornton  
Grant Thornton

### Valberedning

Nawar Karim  
Athina Pliakou

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-02.

Extra föreningsstämma hölls 2021-06-20. Extra stämma med anledning av beslut för installation av solceller.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sundbyberg 2:94	2015	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 - 2017 och består av 3 flerbostadshus.

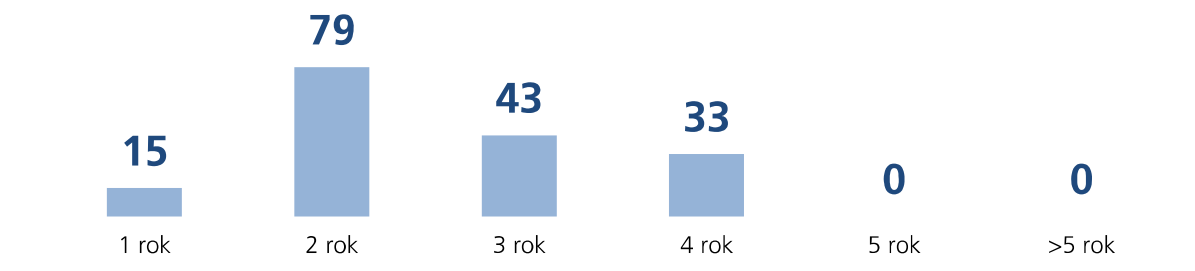
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 661 m<sup>2</sup>, varav 9 626 m<sup>2</sup> utgör boyta och 4 035 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 170 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Mötesrum/styrelserum

Föreningslokal

### Kommentar

Kontor för styrelsen/rum för medlemmar att låna som mindre festlokal/mötesrum

Lokal för uthyrning till medlemmar

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071.

Underhållsplanen uppdaterades 2021.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

### Avtal

Ekonomisk förvaltare  
Teknisk förvaltare

### Leverantör

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB  
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

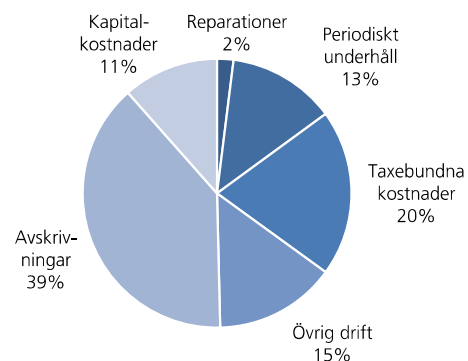
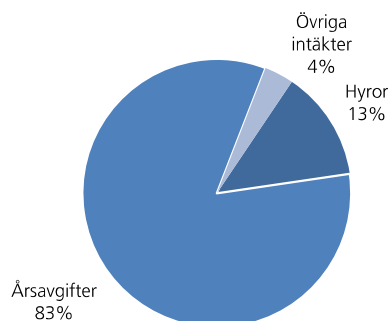
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2022-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 437 464</b>	<b>5 493 748</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	8 254 063	8 231 226
Finansiella intäkter	16 666	1 216
Minskning kortfristiga fordringar	0	54 756
Ökning av långfristiga skulder	7 775 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 008 267	99 934
	<b>17 053 996</b>	<b>8 387 131</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 250 168	4 510 081
Finansiella kostnader	1 449 834	1 580 313
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 909 957	0
Ökning av kortfristiga fordringar	5 673 450	0
Minskning av långfristiga skulder	0	353 021
	<b>15 283 409</b>	<b>6 443 415</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>9 208 051</b>	<b>7 437 464</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 770 587</b>	<b>1 943 716</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi:

Under året har styrelsen beslutat att sänka årsavgiften för medlemmarna med 5%. Sänkningen träder i kraft 1 januari 2022.

### Säkerhetsåtgärder:

Extralås lägenheter. För att öka tryggheten och säkerheten hos de boende har vi under året gett samtliga medlemmar möjligheten att installera ett av föreningen subventionerat säkerhetslås. Subventionen omfattade 1000 kr/lås. Den som själv bekostat eller i framtiden bekostar ett säkerhetslås har rätt till samma subvention.

Nya lås till allmänna utrymmen. I slutet av 2021 ersatte vi alla låscylindrar till våra gemensamma utrymmen, som exempelvis miljörum, garage och källare. Orsaken till detta var att många nycklar försvunnit genom åren och obehöriga hade fått tag på dem. Detta har under åren lett till ett antal inbrott främst i förråden.

Under året har styrelsen aktivt arbetat med att eliminera otillåten andrahandsuthyrning. Ett antal ärenden har fått juridiska konsekvenser.

### Trivselåtgärder:

Efter beslut på ordinarie föreningsstämma i maj 2021 har vi upphandlat samt verkställt ombyggnation av ett cykelrum i Stallgatan 13 till föreningslokal.

På grund av covid-19-pandemin har styrelsen varit begränsade i vilka trivselaktiviteter vi har kunnat genomföra. Dock genomfördes en välbesökt vårstädning i maj 2021.

### Vattenskador:

Under året har styrelsen, i samarbete Ikano och dennes underleverantörer, åtgärdat de vattenskador som besvärat föreningen genom åren. Återstår i frågan är att reda ut merkostnaderna för detta.

### Byte av teknisk och ekonomisk förvaltare:

Under året fattade styrelsen beslut om att gå vidare med en ny teknisk och ekonomisk förvaltare. Under hösten genomfördes arbetet inför övergången som sker årsskiftet 2021/2022. Ny teknisk och ekonomisk förvaltare är Storholmens förvaltning.

### Solceller och IMD:

I enlighet med beslutet på den ordinarie föreningsstämman den 2 maj 2021, tog styrelsen fram ett skarpt förslag på solcellsinstallation samt övergång till intern mätning och debitering av elen. Styrelsen kallade till en extra föreningsstämma den 20 juni 2021 där beslut fattades om leverantör och installation. Installationen utfördes augusti till september 2021.

### Övrigt:

- Vi har skapat 2 MC-platser och planerar införskaffande av en gemensam släpkärra.
- Vi har köpt loss sopkärnen i våra miljörum
- Vi har iordningställt ett antal cyklar som medlemmar kan låna.
- Vi har genomfört en nollstädning av alla trapphus.
- Vi har putsat alla gemensamma fönster.
- Vi har ingått avtal med ny leverantör av internet och TV; Itux.
- Vi har installerad grindar till gården.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 170 st  
Överlåtelse under året: 27 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 13 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 228  
Tillkommande medlemmar: 31  
Avgående medlemmar: 33  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 226

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	728	727	728	727
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	14 066	13 242	13 280	13 470
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	31	44	38
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	50	41	39
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	73	20	20	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	106	116	121	133
Soliditet (%)	72	74	74	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 289	-2 686	-3 029	-2 552
Nettoomsättning (tkr)	8 206	8 118	7 859	7 832

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 626 m<sup>2</sup> bostäder och 4 035 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	360 455 000	0	0	360 455 000
Fond för yttre underhåll	216 866	288 780	-360 694	288 780
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>360 671 866</b>	<b>288 780</b>	<b>-360 694</b>	<b>360 743 780</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-9 516 758	-288 780	-2 325 459	-6 902 519
Årets resultat	-4 289 306	-4 289 306	2 686 153	-2 686 153
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-13 806 064</b>	<b>-4 578 086</b>	<b>360 694</b>	<b>-9 588 672</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>346 865 802</b>	<b>-4 289 306</b>	<b>0</b>	<b>351 155 108</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 289 306
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 227 978
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-288 780
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-13 806 064</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

216 866
<b>-13 589 198</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	Not 2	8 205 879	8 117 526
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 185	113 700
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 254 063</b>	<b>8 231 226</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-5 144 702	-3 686 055
Övriga externa kostnader	Not 5	-842 368	-562 836
Personalkostnader	Not 6	-263 099	-261 190
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 860 033	-4 828 200
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 110 202</b>	<b>-9 338 282</b>

**RÖRELSERESULTAT****-2 856 138**      **-1 107 056****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 666	1 216
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 449 834	-1 580 313
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 433 168</b>	<b>-1 579 097</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-4 289 306**      **-2 686 153****ÅRETS RESULTAT****-4 289 306**      **-2 686 153**

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,14	466 816 826	469 766 903
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>466 816 826</b>	<b>469 766 903</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>466 816 826</b>	<b>469 766 903</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		653 712	54 112
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 750 456	4 010 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	29 306	27 518
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 433 473</b>	<b>4 092 233</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	Not 11		
Kortfristiga placeringar		4 556 989	56 989
		<b>4 556 989</b>	<b>56 989</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		8 103 870	3 501 074
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 103 870</b>	<b>3 501 074</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>15 094 333</b>	<b>7 650 296</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>481 911 159</b>	<b>477 417 198</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		360 455 000	360 455 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	216 866	288 780
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>360 671 866</b>	<b>360 743 780</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-9 516 758	-6 902 519
Årets resultat		-4 289 306	-2 686 153
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-13 806 064</b>	<b>-9 588 672</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>346 865 802</b>	<b>351 155 108</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	72 381 578	99 207 478
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>72 381 578</b>	<b>99 207 478</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	60 400 900	25 800 000
Leverantörsskulder		885 049	161 877
Skatteskulder		74 480	74 480
Övriga skulder		10 000	10 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 293 350	1 008 255
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>62 663 779</b>	<b>27 054 612</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>481 911 159</b>	<b>477 417 198</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Stomme och grund	120 år	120 år
Stomkomplett. för.	15 år	15 år
Stomkomplett. medl.	120 år	120 år
Värmesystem	60 år	60 år
Fastighetsel	40 år	40 år
Hissar	25 år	25 år
Luftbehandlingssystem	25 år	25 år
Fasader/balkonger	50 år	50 år
Fönster/dörrar, port	50 år	50 år
Yttertak	40 år	40 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgifter	6 870 658	6 862 076
Hyror garage	1 064 421	1 031 133
Hyror förråd	27 463	14 373
Bredbandsintäkter	164 511	164 025
Överlåtelse/pantsättning	24 017	15 423
Avgift andrahandsuthyrning	54 926	30 657
Öresutjämning	-117	-160
	<b>8 205 879</b>	<b>8 117 526</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fakturerade kostnader	16 000	2 451
Försäkringsersättning	0	103 375
Återbäring försäkringsbolag	0	887
Övriga intäkter	32 185	6 987
	<b>48 185</b>	<b>113 700</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	18 015	6 926
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	160 620	154 440
	Snöröjning/sandning	89 986	18 519
	Städning entreprenad	113 391	118 800
	Städning enligt beställning	58 188	6 613
	Hissbesiktning	12 941	11 294
	Bevakning	39 204	34 203
	Gemensamma utrymmen	9 307	9 925
	Garage/parkering	0	20 000
	Sophantering	6 913	2 846
	Gård	2 394	20 394
	Serviceavtal	106 079	51 706
	Förbrukningsmateriel	12 238	73 950
	Teleport/hissanläggning	21 600	10 800
	Störningsjour och larm	3 819	0
	Brandskydd	44 474	75 638
		<b>699 169</b>	<b>616 054</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	5 137	0
	Sophantering/återvinning	1 485	7 852
	Entré/trapphus	6 103	11 060
	Lås	23 283	54 062
	VVS	8 837	22 820
	Värmeanläggning/undercentral	6 275	0
	Ventilation	30 694	0
	Elinstallationer	13 451	5 509
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 912	4 080
	Bredband	0	2 688
	Hiss	40 032	93 730
	Tak	26 813	0
	Garage/parkering	36 107	23 659
	Skador/klotter/skadegörelse	20 510	13 187
	Vattenskada	19 365	76 708
		<b>243 004</b>	<b>315 355</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	804 988	0
	Lås	614 951	35 875
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	108 200	0
	Mark/gård/utemiljö	140 716	118 069
	Garage/parkering	-41 350	206 750
		<b>1 627 505</b>	<b>360 694</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	375 653	425 404
	Värme	657 859	682 688
	Vatten	994 181	277 464
	Sophämtning/renhållning	476 623	476 695
	Grovsopor	9 015	0
		<b>2 513 331</b>	<b>1 862 251</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	174 048	145 173
	Bredband	-149 595	349 288
		<b>24 453</b>	<b>494 461</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>37 240</b>	<b>37 240</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>5 144 702</b>	<b>3 686 055</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	0	3 750
	Tele- och datakommunikation	0	2 450
	Juridiska åtgärder	41 432	113 698
	Inkassering avgift/hyra	3 012	5 400
	Hysesförluster	0	1 488
	Revisionsarvode extern revisor	5 000	20 000
	Föreningskostnader	74 396	7 514
	Styrelseomkostnader	0	1 500
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 925
	Förvaltningsarvode	377 244	369 128
	Förvaltningsarvoden övriga	0	2 900
	Administration	254 828	9 956
	Korttidsinventarier	0	9 644
	Konsultarvode	77 006	3 124
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 450	9 360
	OBS konto	0	0
		<b>842 368</b>	<b>562 836</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	200 200	198 749
	Sociala kostnader	62 899	62 441
		<b>263 099</b>	<b>261 190</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Stomme och grund K3	1 605 508	1 605 508
	Yttertak K3	175 146	175 146
	Fasader/balkonger K3	350 293	350 293
	Fönster/dörrar och portar K3	210 176	210 176
	Stomkomplettering förening K3	233 529	233 529
	Stomkomplettering medlem K3	291 911	291 911
	Värmesystem K3	700 585	700 585
	Luftbehandlingssystem K3	280 234	280 234
	Förbättringar	31 833	0
	Fastighetsel inkl. svagström K3	700 585	700 585
	Hissar K3	280 234	280 234
		<b>4 860 033</b>	<b>4 828 200</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	487 872 654	487 872 654
	Nyanskaffningar	1 909 957	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>489 782 611</b>	<b>487 872 654</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-18 105 751	-13 277 551
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 860 033	-4 828 200
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-22 965 784</b>	<b>-18 105 751</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>466 816 826</b>	<b>469 766 903</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	137 580 000	137 580 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	193 724 000	193 724 000
	Taxeringsvärde mark	81 000 000	81 000 000
		<b>274 724 000</b>	<b>274 724 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	271 000 000	271 000 000
	Lokaler	3 724 000	3 724 000
		<b>274 724 000</b>	<b>274 724 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	74 213	74 213
	Momsavräkning	572 062	0
	Klientmedel hos SBC	1 104 181	3 936 390
		<b>1 750 456</b>	<b>4 010 603</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Försäkring	29 306	27 518
		<b>29 306</b>	<b>27 518</b>
<b>Not 11</b>	<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	<b>Bokfört värde 2021-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2020-12-31</b>
	Aktier i Fastighets AB Ursvikskulle, Orgnr 556975- 5860	4 556 989	56 989
		<b>4 556 989</b>	<b>56 989</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	288 780	506 680
	Reservering enligt stadgar	288 780	288 780
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-360 694	-506 680
	<b>Vid årets slut</b>	<b>216 866</b>	<b>288 780</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	
	Nordea	0,260 %	9 750 000	0	2022-09-29
	Nordea	0,910 %	52 517 654	52 517 654	2025-04-16
	Nordea	0,273 %	25 000 000	25 000 000	2022-04-28
	SEB	1,730 %	24 850 900	24 850 900	2022-04-28
	SEB	2,250 %	20 663 924	22 638 924	2024-04-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>132 782 478</b>	<b>125 007 478</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-60 400 900	-25 800 000	
			<b>72 381 578</b>	<b>99 207 478</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 128 782 478 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	127 517 654	127 517 654

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	El	0	29 372
	Värme	0	105 008
	Sophämtning	0	12 352
	Extern revisor	0	15 000
	Ränta	103 794	106 358
	Avgifter och hyror	1 189 556	740 165
		<b>1 293 350</b>	<b>1 008 255</b>



## Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Föreningen kommer att:

- Installera 16 till el ladd platser i garaget
- Rusta upp lekplatsen på gården
- Måla om hissar och entrédörrar
- Byta till le belysning i garaget och på gården
- Byta till nya lås på samtliga dörrar
- Avsluta 5-års besiktning

---

## Styrelsens underskrifter

---

Sundbyberg den / 2022

Tobias Becker  
Ordförande

Teeda Drammeh  
Ledamot

Beisa Halilovic  
Ledamot

Evangelos Kapriniotis  
Ledamot

Ida Karlsson  
Ledamot

Ali Ayoub Saari  
Ledamot

Jonatan Sköld  
Ledamot

Selam Yemane  
Ledamot

Hampus Österlund  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022  
Grant Thornton Sweden AB

Clas Niklasson  
Huvudansvarig auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ursvikskulle  
Org.nr. 769627-8667

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ursvikskulle för år 2021.

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat 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.

### 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Ursvikskulle för år 2021 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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, vidtagna 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 den

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)