

Årsredovisning 2020

BRF Ursvikshöjden



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	3
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
Underskrifter	12
Revisionsberättelse	13

Styrelsen för BRF Ursvikshöjden, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning 2020-01-01 tom 2020-05-26:

Shahrokh Alborz	Ledamot
Jukka-Pekka Anttonen	Ledamot
Susanne Shelley	Ledamot
Daniel Lagert	Ledamot
Olivier Rabeony	Ledamot
Petter Stenberg	Suppleant
Ingela Eriksson	Suppleant
Kia Berg	Suppleant
Anna-Stina Malmquist	Suppleant
Peter Thiane	Suppleant

Ny styrelse valdes 27:e Maj 2020:

Shahrokh Alborz	Ledamot
Jukka-Pekka Anttonen	Ledamot
Daniel Lagert	Ledamot
Kia Berg	Ledamot
Anna-Stina Malmquist	Ledamot
Olivier Rabeony	Suppleant
Susanne Shelley	Suppleant

REVISOR

Björn Sjödin, Revisor, Focus Revision AB, Stockholm.

FÖRENINGENSFRÅGOR

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma den 27:e maj 2020.

Under räkenskapsåret 2020 hölls 14 protokollförda styrelsesammanträden.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årsskiftet 2020-2021 till 99 fördelat på 67 bostadsrätter.

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits.

Föreningen omfattar 67 bostadslägenheter fördelade enligt nedan:

Lokaltyp	Antal bostadsrätter	Yta
1 rok	9 st	324 kvm
2 rok	16 st	832 kvm
3 rok	17 st	1233 kvm
4 rok	21 st	1701 kvm
5 rok	4 st	424 kvm
	67 st	4514 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 av en restaurang, en frisersalong och en fotograf.

FÖRVALTNING

Kameral och teknisk förvaltning har skötts av Storholmen.

FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning är Sundbyberg Grönlingen 2. Byggnadsår 2011/2012. Projektet färdigställdes vintern 2012 och entreprenaden med undantag för markarbeten blev godkänd 2013-02-21 dock med anmärkningar. Fastighetsförsäkring för 2020 var tecknad i Gjensidige Forsikring ASA.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Till styrelsen har arvode reserverats för utbetalning i början 2021 enligt beslut på senaste årsstämman, 89.600 (2 prisbasbelopp) per år, exkl sociala avgifter. Utbetalningen avser hela 2020.

EKONOMI

Föreningens lån vid årsskiftet uppgick till 48 496 110 kr och ett av tre lån är räntebundna. Detta lån vilkorsändras 2021-06-30.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Investeringar

Trappan vid gaveln vid Marieborgsgatan 6 togs bort.

Ölandstok planterades i rabatten vid nedre parkering.

Målning av staket för markplanslägenheter påbörjades av boende.

Stuprännan i hörnet av förrådet har kopplats till dagvatten under mark för att förhindra halka.

Åtgärder från besiktningar

Slingervägen mellan övre och nedre plan på baksidan togs bort och öppningen i stödmuren lades igen.

Rabatterna längs med utsidan av staket till innergårdens uteplatser grävdes om till korrekt djup.

Tätning mellan mur och carport utfördes.

Reparationer

Hisshaveri efter strömavbrott

Fasadsprickor Milstensvägen 27 och 29

Övrigt

Förlikning har träffats med IKANO gällande besiktning av ursprunglig entreprenad.

Restaurangen bytte ägare till Krubb i januari. Därefter såldes hela Krubb till Brödernas.

Återvinning av tidningar har upphört p.g.a. felbruk av avsedda kärl.

Förändring av likvida medel	2020	2019
Likvida medel vid årets början	7 436 585	7 515 262
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	3 627 371	3 732 874
Finansiella intäkter	14 233	18 353
Ökning av kortfristiga skulder	886 444	0
Mottagna depositioner	0	78 468
Slutreglering Ikano	358 046	0
	4 886 094	3 829 695
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	2 361 968	2 537 960
Finansiella kostnader	530 342	597 318
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	0	64 208
Ökning av kortfristiga fordringar	915 772	24 871
Minskning av långfristiga skulder/amortering	46 693	243 128
Minskning av kortfristiga skulder	0	440 887
	3 854 775	3 908 372
Likvida medel vid årets slut	8 468 625	7 436 585
Årets förändring av likvida medel	1 032 040	-78 677

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 576	3 651	3 612	3 629	3 657
Resultat efter finansiella poster	51	-79	123	42	-471
Soliditet (%)	70,4	70,7	70,5	70,5	70,5
Kassalikviditet (%)*	184	177	161	0	0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	594	594	594	0	0
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	1 921	1 881	1 861	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	10 710	10 721	10 774	0	0
Lån/kvm totalyta (kr)	10 169	10 179	10 230	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	37	43	47	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	32	72	67	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	35	35	35	0	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	111	125	105	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4528 kvm bostäder och 241 kvm lokaler vilket blir 4769 kvm totalyta.

*Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder exklusive skulder till kreditinstitut.

Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt resultat
Belopp vid årets ingång	128 275 000	925 932	-1 341 399	-79 359	127 780 174
Avsättning yttre fond		105 000	-105 000		0
Disposition av föregående års resultat			-79 359	79 359	0
Årets resultat				50 776	50 776
Belopp vid årets utgång	128 275 000	1 030 932	-1 525 758	50 776	127 830 950

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-1 525 758
Årets resultat	50 776
	-1 474 982

Behandlas så att	
Reservering fond för yttre underhåll	275 000
I ny räkning överföres	-1 749 982
	-1 474 982

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning	2	3 576 246	3 651 266
Erhållna ersättningar		51 125	81 608
		3 627 371	3 732 874
Föreningens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 406 163	-1 633 404
Fastighetsomkostnader	4	-596 954	-511 080
Övriga externa kostnader		-234 951	-274 816
Personalkostnader	5	-123 900	-118 660
		-2 361 968	-2 537 960
Driftnetto		1 265 403	1 194 914
Föreningens investeringar och avskrivningar			
Avskrivningar	6	-698 518	-695 308
Resultat efter investeringar och avskrivningar		566 885	499 606
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 233	18 353
Räntekostnader och liknande resultatposter		-530 342	-597 318
		-516 109	-578 965
Resultat efter finansiella poster		50 776	-79 359
Resultat före skatt		50 776	-79 359
Årets resultat		50 776	-79 359

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	172 069 848	173 126 412
		172 069 848	173 126 412
Summa anläggningstillgångar		172 069 848	173 126 412
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		952 217	25 819
Aktuella skattefordringar		8 637	8 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	64 200	75 382
		1 025 054	109 282
<i>Kassa och bank</i>		8 468 625	7 436 585
Summa omsättningstillgångar		9 493 679	7 545 867
SUMMA TILLGÅNGAR		181 563 527	180 672 279

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		128 275 000	128 275 000
Fond för yttre underhåll		1 030 932	925 932
		129 305 932	129 200 932
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 525 758	-1 341 399
Årets resultat		50 776	-79 359
		-1 474 982	-1 420 758
Summa eget kapital		127 830 950	127 780 174
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	32 792 652	16 865 000
Övriga skulder		78 468	78 468
Summa långfristiga skulder		32 871 120	16 943 468
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	15 703 458	31 677 803
Leverantörsskulder		3 097 463	49 774
Aktuella skatteskulder		13 315	12 594
Övriga skulder	11	1 562 680	3 881 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	484 541	327 050
Summa kortfristiga skulder		20 861 457	35 948 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		181 563 527	180 672 279

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivningsprincip

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas

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 extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 691 772	2 689 673
Hysesintäkter lokal	463 176	453 224
Årsavgifter värme/vatten	107 800	185 202
Hysesintäkter p-plats ej moms	311 680	311 400
Hysesintäkter garage-pl, moms	6 000	4 800
Rabatt lokalhyra, moms	-64 105	0
Uteblivna hyror	-3 800	-7 200
Övriga intäkter	63 723	14 167
	3 576 246	3 651 266

Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsstädning	102 159	94 135
Fastighetsstädning extra	13 505	0
Hissbesiktning	12 054	11 490
Elavgifter	174 245	203 955
Fjärrvärme	151 599	342 093
Vatten	166 415	165 973
Sophämtning/renhållning	162 165	166 487
Snöröjning/sandning	53 914	88 647
Fastighetsförsäkring	66 926	66 422
Kabel-TV / Bredband	84 188	85 264
Teknisk förvaltning	59 849	58 955
Jourttjänst / bevakning	7 779	11 841
Grundavtal hissar	43 201	24 783
Fastighetsskötsel	142 422	159 477
Trädgårdsskötsel	48 566	91 677
Övriga driftkostnader	117 174	62 205
	1 406 161	1 633 404

Not 4 Fastighetsomkostnader

	2020	2019
Reparationer	354 878	147 444
Underhåll	185 635	307 196
Fastighetsskatt	56 440	56 440
	596 953	511 080

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden med tillhörande sociala avgifter		
Styrelsearvode	94 600	67 921
Sociala avgifter styrelsearvode	29 300	50 739
	123 900	118 660
	123 900	118 660

Föreningen har ej haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 6 Avskrivningar

	2020	2019
Avskrivningar byggnad	635 676	635 676
Avskrivningar ventilation lokal	62 842	59 632
	698 518	695 308

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	128 200 077	128 135 869
Mark	49 000 031	49 000 031
Inköp	0	64 208
Minskning värde för slutreglering Ikano	-358 046	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 842 062	177 200 108
Ingående avskrivningar	-4 073 696	-3 378 388
Årets avskrivningar	-698 518	-695 308
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 772 214	-4 073 696
Utgående redovisat värde	172 069 848	173 126 412
Taxeringsvärden byggnader	81 247 000	81 247 000
Taxeringsvärden mark	38 397 000	38 397 000
	119 644 000	119 644 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga interimsfordringar	19 583	30 765
Förutbetalda försäkringskostnader	44 617	44 617
	64 200	75 382

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	0,650	Löpande	16 865 000	16 865 000
Swedbank	0,646	Löpande	15 927 652	15 927 652
SBAB	0,850	2021-07-01	15 703 458	15 750 151
			48 496 110	48 542 803
Varav kortfristig del			49 774	49 774

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 50 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 48,2 mkr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar med äganderättsförbehåll	65 145 000	65 145 000
	65 145 000	65 145 000

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Investeringsmoms	1 471 305	1 471 305
Innehållen slutfaktura Ikano Bostad	0	2 312 724
Övriga kortfristiga skulder	91 375	97 387
	1 562 680	3 881 416

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	10 906	65 396
Förutbetalda avgifter/hyr	307 550	237 114
Övriga interimsskulder	42 186	-36 505
Upplupet styrelsearvode	94 600	49 597
Beräknade upplupna soc av	29 300	11 448
	484 542	327 050

Stockholm 2021-

Jukka-Pekka Anttonen

Daniel Lagert

Kia Berg

Shahrokh Alborz

Anna-Stina Malmquist

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Björn Sjödin
Auktoriserad revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

524_Slutlig_År_2020_210419_R1.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Björn Sjödin

ÄRENDEREFERENS

1078855

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i
Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av
signaturinformation.