

Bostadsrättsföreningen Ursviks Allé

Org.nr: 769627-0425

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ursviks Allé, organisationsnummer 769627-0425, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2013

Ekonomisk plan registrerades år 2020

Föreningens stadgar registrerades år 2020

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Christos Christoforidis
Ledamot	John Westin
Ledamot	Felicia Ahlbin
Suppleant	Katarina Salander

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen

Revisor

Extern	Marcus Petersson
	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kerstin Brunnkvist

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-16

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Städ
Snöröjning

Leverantör

allabrf.se
JC Miljöstäd AB
JC Miljöstäd AB

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Medlemmarna ska ha ett bostadsrättstillägg för sina bostadsrätter.

Föreningen disponerar tomten genom:

Föreningen äger marken

Fastighetsbeteckning: Mönsterskrivaren 20

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2020

Totalyta (m²): 1 403

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	8	352
3 rok	11	590
3,5 rok	7	385
4,5 rok	1	76
Summa	27	1 403
Totalt antal bostadslägenheter:		27

Garage och P-platser

	Antal platser	Varav uthyrt	Årshyra (kr)
	9	9	75 600

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-Tecknat avtal för ekonomisk förvaltning med Allabrf.

-Genomgång av kontrakt och avtal med juridisk hjälp rörande boende och parkering.

-Vattenskada för lägenhet 1005. Det började med att tröskeln och parketten hade rest sig. Skadan berodde på att värmerör som finns under betongen värde upp betongen så pass mycket att det bildades ånga under parketten. Temperaturen har justerats på rören, parketten har bytts ut och problemet är åtgärdad. Inga fler lägenheter ska ha påverkats av denna händelse.

-Vattenskada för ett flertal lägenheter på tredje våning. Skadan beror på oisolerade ventilationsrör. Efter en undersökning har man konstaterat att vid kalla dagar så bildas kondens runt rören som har trängt igenom betongen.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	34
Tillkommande medlemmar under året	4
Avgående medlemmar under året	3
Under året har 2 överlåtelser skett.	

35 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	939	35	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 505	-232	0	0
Soliditet ¹ , %	78	37	0	0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	673	673	0	0
Skuld/kvm bostadsrättsyta	13 905	0	0	0

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 422 500	0	25 000	-232 069	40 215 431
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll					
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			-232 069	232 069	0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	33 512 500				33 512 500
Årets resultat				-1 504 795	-1 504 795
Belopp vid årets utgång	73 935 000	0	-207 069	-1 504 795	72 223 136

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-207 069
Årets resultat	-1 504 795
Totalt	-1 711 864

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	100 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	-1 811 864
Totalt	-1 711 864

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	938 571	34 970
Summa Rörelseintäkter		938 571	34 970
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-580 331	0
Administration och förvaltning	4	-53 863	-32 923
Avskrivningar		-1 562 339	-234 116
Summa Rörelsekostnader		-2 196 533	-267 039
RÖRELSERESULTAT		-1 257 962	-232 069
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 833	0
Summa Finansiella poster		-246 833	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 504 795	-232 069
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 504 795	-232 069
ÅRETS RESULTAT		-1 504 795	-232 069

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	91 745 470	93 307 809
Summa materiella anläggningstillgångar		91 745 470	93 307 809
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		91 745 470	93 307 809
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		208 650	3 317
Övriga fordringar		330 983	22 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	10 015
Summa kortfristiga fordringar		539 633	35 700
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	14 961 963
Summa kassa och bank		0	14 961 963
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		539 633	14 997 663
SUMMA TILLGÅNGAR		92 285 103	108 305 472

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		73 935 000	40 422 500
Summa bundet eget kapital		73 935 000	40 422 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-207 069	25 000
Årets resultat		-1 504 795	-232 069
Summa fritt eget kapital		-1 711 864	-207 069
SUMMA EGET KAPITAL		72 223 136	40 215 431
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	6	13 071 361	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		13 071 361	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	6	6 437 530	0
Leverantörsskulder		103 796	45 838 747
Skatteskulder		90 400	135 200
Övriga skulder		5 495	19 439 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		353 385	2 676 360
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		6 990 606	68 090 041
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 285 103	108 305 472

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Stomme	120 år
Tak	40 år
Fasad	40 år
Inre ytskikt	20 år
Installationer	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2021	2020
Årsavgifter		
Bostäder	811 927	34 970
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	69 274	0
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 397	0
Debiterade vatten- och energikostnader	54 974	0
	57 371	0
Totalt nettoomsättning	938 572	34 970

Not 3. Operativ drift och underhåll	2021	2020
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	83 789	0
Uppvärmning	120 370	0
Vatten och avlopp	51 812	0
Sophämtning	104 463	0
	360 433	0
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	41 600	0
Snöröjning/sandning	64 501	0
Övriga köpta tjänster	79 661	0
	185 762	0
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	1 726	0
Övriga driftkostnader		
Försäkring	32 410	0
Totalt operativ drift och underhåll	580 331	0
Not 4. Administration och förvaltning	2021	2020
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	10 313	0
Revision		
Revisionsarvode	9 375	0
Övriga kostnader		
Konsultarvode	12 863	0
Bankkostnader	3 845	0
Övriga kostnader	17 468	32 923
	34 175	32 923
Totalt administration och förvaltning	53 863	32 923
Not 5. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	67 291 925	67 291 925
Anskaffningsvärde mark	26 250 000	26 250 000
Utgående anskaffningsvärden	93 541 925	93 541 925
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 234 116	- 0
Årets avskrivningar	- 1 562 339	- 234 116
Utgående avskrivningar	-1 796 455	-234 116
Utgående redovisat värde	91 745 470	93 307 809

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Swedbank	2022-03-28	1,38 %	6 437 530	0
Swedbank	2026-03-25	1,70 %	6 535 797	0
Swedbank	2024-03-25	1,48 %	6 535 564	0
Summa skulder till kreditinstitut			19 508 891	0
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 437 530	0
			13 071 361	0
Not 7. Ställda säkerheter			2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar			51 000 000	51 000 000
Summa:			51 000 000	51 000 000

Not 8. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Angående vattenskada på tredje våning: Arbetet pågår. Byggherren har anlitat ett företag som kommer öppna alla rör, torka betongen, isolera rören och stänga de. Deras försäkringsbolag kommer stå för alla kostnader inklusive reparationer i de berörda lägenheterna.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Christos Christoforidis

John Westin

Felicia Ahlbin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF URSVIKS ALLÉ Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-03 14:05:09 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTOS CHRISTOFORIDIS

Datum

Christos Christoforidis

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-03 17:04:44 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Elin Felicia Ahlbin

Datum

Felicia Ahlbin

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-03 16:59:51 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHN WESTIN

Datum

John Westin

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-03 17:53:56 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Bo Ingemar Petersson

Datum

Marcus Petersson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ursviks Allé, org.nr 769627-0425

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ursviks Allé för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

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 Bostadsrättsföreningen Ursviks Allé för år 2021 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 får elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-03 17:55:17 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Bo Ingemar Petersson

Datum

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post