

# Bostadsrättsföreningen Ursvik - Provassistenten

Org.nr: 769629-9986

## Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ursvik - Provassistenten, organisationsnummer 769629-9986, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsens säte är i Sundbyberg.

### Föreningens fastighet

Föreningen tecknade köpe- och entreprenadkontrakt med Trivselhus i februari/mars 2016 för uppförande av nybyggnation och föreningen är idag ägare till fastigheterna Assistenten 19, Assistenten 22, Assistenten 25, Provröret 15 och Provröret 20 på Arrendevägen och Skrivargatan i Sundbybergs kommun. Inflyttning skedde i september 2017.

Marken med totalyta 4 083 kvm är upplåten med äganderätt. På föreningens fastighet finns det 4 radhuslängor samt 1 flerfamiljshus med totalt 22 bostadsrättslägenheter med totalyta 2 498 kvm. I anslutning till bostadsrättslägenheterna i radhuslängorna finns en förrådsbyggnad. De boende i flerbostadshuset har sina förråd i lägenheten. Till varje bostadsrätt hör en separat parkeringsplats. 20 lägenheter har uteplatser och 2 har balkong.

Husen är anslutna för elleveranser med egna mätare och utrustade med frånluftsvärmepump till varje lägenhet. Separata mätare för varmvatten har installerats för varje lägenhet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF och fastighetsförsäkringen inkluderar bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i "Kvarteret assistenten m fl Samfällighetsförening org nr: 717919-3045". Samfälligheten består av nio bostadsrättsföreningar som tillsammans ansvarar för skötsel och underhåll av sopsugarna i kvarteret.

### Fastighetens underhållsbehov

Styrelsen bör enligt § 5 i föreningens stadgar upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet i föreningens fastighet. Föreningen saknar en aktuell underhållsplan men styrelsen har påbörjat arbetet med att upprätta denna. Styrelsen bedömer inte att det finns något väsentligt planerat underhåll inom de närmaste fyra åren. Fram till att en underhållsplan är upprättad föreslår styrelsen att avsättning till framtida underhåll sker med 125 000 kr per år (ca 50 kr/kvm bostadsrättslägenhet) i enlighet med ekonomisk plan.

Bostadsrättshavaren ska enligt § 6 i föreningens stadgar på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar eventuell mark som ingår i upplåtelsen och är skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken.

### Årsavgifter m.m.

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincip och årsavgiften fastställs av styrelsen. Årsavgiften uppgår fr.o.m 1 Januari 2024 till ca 634 kr/kvm.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen.

### Föreningen disponerar tomterna genom:

Äganderätt

### Beskattnings

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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgift t.o.m. år 2032.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets slut är 39 st.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos

Bolagsverket 20 april 2020.

Antal överlåtelser under 2023 är 2 st.

### Förvaltning

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Delagott AB. Dessa sköter föreningens fastighetsskötsel samt städning av gemensamma utrymmen i lägenhetshuset. Avtal gäller löpande med tre månaders uppsägning. Avtal avseende trädgårdsskötsel sades upp i november 2023.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Delagott AB om ekonomisk förvaltning och upprättande av årsredovisning. Avtalet är löpande med tre månaders uppsägningstid.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls .

På stämman deltog 11 medlemmar.

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter och högst tre suppleanter.

Styrelsen har efter föreningsstämman 22 augusti 2023 haft följande sammanställning:

#### Styrelse

Ordförande	Natalia Silinski
Kassör	Samra Skenderovic
Sekreterare	Alexander Balatsos
Ledamot	Nasser Sina
Ledamot	Zhena Kavelin
Ledamot	Stefan Vidal

Fredrik Aronsson avgick 20 februari 2023.

Vid föreningsstämman 22 augusti 2023 avgick Catarina Sandberg Åström samt Karolina Dejemyr.

Catarina Sandberg Åström var ordförande 20 februari 2023 - augusti 2023.

Vid stämman invaldes Natalia Silinski och Samra Skenderovic som ledamöter i styrelsen. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos IF.

#### Revisor

Auktoriserad revisor	Ingela Andersson
	LR Bostadsrättsrevision

Valberedningen kommer att bestå av Catarina Sandberg Åström samt Karolina Dejemyr efter årsstämman den 22 augusti 2023.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 10% från 1 januari 2023 och med 35% från 1 januari 2024. Avtal avseende trädgårdsskötsel har sagts upp i november 2023. Trädgårdsskötsel kommer att hanteras av föreningens medlemmar under 2024. Arbetet med att ta fram en underhållsplan har flyttats fram till 2024.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 179	983	1 067	1 106
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 809	- 386	- 349	- 190
Soliditet <sup>1</sup> , %	81	81	81	81
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	472	393	427	437
Skuldsättning / kvm totalyta	10 107	10 147	10 227	10 307
Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta	10 107	10 147	10 227	10 307
Räntekänslighet	21.41	25.8	23.95	23.56
Energikostnad / kvm	12	10	8	8
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	100	99	101
Sparande / kvm	-56	115	140	180

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Kommentar till nettoomsättningen:

Medlemmarna hade en avgiftsfri månad 1 januari 2022.

### Uppllysning vid förlust

Föreningen kommer att finansiera framtida ekonomiska åtagande genom att den gamla styrelsen som avgick under augusti 2023 höjde avgiften med 10% från den 1 januari 2023. Den nya styrelsen gjorde ytterligare en höjning med 35% från den 1 januari 2024. Dvs att vi har totalt höjt avgiften med ca 45 % jämfört med den årsavgift vi hade under 2022, som skall täcka föreningens framtida kostnader/utgifter.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	112 750 000	567 332	-718 863	-386 492	112 211 977
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		125 000	-125 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-34 313	34 313		0
Balanseras i ny räkning			-386 492	386 492	0
Årets resultat				-809 305	-809 305
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>112 750 000</b>	<b>658 019</b>	<b>-1 196 042</b>	<b>-809 305</b>	<b>111 402 672</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 196 042
Årets resultat	- 809 305
<b>Totalt</b>	<b>- 2 005 347</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	125 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	30 250
Balanseras i ny räkning	- 2 160 597
<b>Totalt</b>	<b>- 2 005 347</b>

Reservering till fond görs enligt ekonomisk plan. se avsnittet "fastighetens underhållsbehov" ovan.

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	1 179 040	982 548
Övriga rörelseintäkter	3	14 136	-26
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 193 176</b>	<b>982 522</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	4	-372 494	-358 888
Administration och förvaltning	5	-139 877	-158 584
Personalkostnader	6	-64 295	-65 316
Avskrivningar		-639 583	-639 583
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 216 249</b>	<b>-1 222 371</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-23 073</b>	<b>-239 849</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 864	921
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-792 096	-147 564
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-786 232</b>	<b>-146 643</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-809 305</b>	<b>-386 492</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-809 305</b>	<b>-386 492</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-809 305</b>	<b>-386 492</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	135 912 502	136 552 085
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>135 912 502</b>	<b>136 552 085</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>135 912 502</b>	<b>136 552 085</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		15 623	15 623
Övriga fordringar		2	27 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 632	75 540
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>110 257</b>	<b>118 986</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		904 105	1 092 744
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>904 105</b>	<b>1 092 744</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 014 362</b>	<b>1 211 730</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>136 926 864</b>	<b>137 763 815</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		112 750 000	112 750 000
Fond för yttre underhåll		658 019	567 332
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>113 408 019</b>	<b>113 317 332</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 196 042	-718 863
Årets resultat		-809 305	-386 492
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 005 347</b>	<b>-1 105 355</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>111 402 672</b>	<b>112 211 977</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	25 247 750	25 347 750
Leverantörsskulder		83 808	20 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		192 634	183 227
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 524 192</b>	<b>25 551 838</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>136 926 864</b>	<b>137 763 815</b>



# Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-23 073	-239 849
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	639 583	639 583
<b>Summa</b>	<b>616 510</b>	<b>399 734</b>
Erhållen ränta	5 864	921
Erlagd ränta	-792 096	-147 564
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-169 722</b>	<b>253 091</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	8 729	-2 469
Förändring av rörelseskulder	72 355	74 522
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-88 638</b>	<b>325 144</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering	-100 000	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-100 000</b>	<b>-200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-188 638</b>	<b>125 144</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 092 744</b>	<b>967 600</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>904 105</b>	<b>1 092 744</b>

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m. m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	120 år

## Not 2. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 179 040	982 547
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>1 179 040</b>	<b>982 547</b>

Det som ingår i avgiften är; uppvärmning enbart i lägenhetshuset, städning av trapphuset och förrådet. Löpande underhåll ex. en underhållsplan, polering av yttre dörrar (dock ingår ej trädgårdsskötseln för detta år pga räntehöjningarna), räntor, amortering, försäkring av samtliga fastigheter inklusive bostadsrätts försäkring, sophämtning (samfällighetsavgift), ekonomisk förvaltning, revision, avgift för nät till Sundbybergsstad (ej internet eller kabel-tv) då enbart själva avgiften för nätet/uppkopplingen ingår. Varje boende väljer själv vilken internethastighet och leverantör man vill ansluta sig till. Samma princip gäller för kabel-tv.

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Debiterade vattenkostnader	14 200	0
Övriga ersättningar och intäkter	-64	-26
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>14 136</b>	<b>-26</b>

## Not 4. Operativ drift och underhåll

	2023	2022
Fastighetsel	8 610	8 481
Vatten och avlopp	21 784	16 256
Sophämtning	1 111	0
Fastighetsskötsel	0	12 771
Fastighetsstäd	0	10 673
Trädgårdsskötsel	78 034	107 751
Bredband	0	0
Fastighetsförsäkring	85 965	57 627
Samfällighetskostnader	138 837	111 018
Reparationer	7 903	0
Underhåll	30 250	34 313
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>372 494</b>	<b>358 888</b>

## Not 5. Administration och förvaltning

	2023	2022
Arvode ekonomisk förvaltning	35 909	32 992
Arvode teknisk förvaltning	30 243	5 953
Revisionsarvode	35 388	30 075
Tele- och datakommunikation	23 206	24 032
Styrelseutbildning, besiktning och energideklaration	6 500	57 250
Bankkostnader	505	2 696
Övriga administrativa kostnader	879	712
Övriga kostnader	7 246	4 874
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>139 877</b>	<b>158 584</b>

## Not 6. Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	52 500	49 700
Sociala kostnader	11 795	15 616
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>64 295</b>	<b>65 316</b>

## Not 7. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränta från bank	5 862	921
Skattefria ränteintäkter	2	0
<b>Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>5 864</b>	<b>921</b>

## Not 8. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader långfristiga skulder	791 703	147 496
Övriga finansiella kostnader	393	68
<b>Totalt räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>792 096</b>	<b>147 564</b>

## Not 9. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	76 750 000	76 750 000
Anskaffningsvärde mark	63 000 000	63 000 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>139 750 000</b>	<b>139 750 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 3 197 915	- 2 558 332
Årets avskrivningar	- 639 583	- 639 583
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 837 498</b>	<b>-3 197 915</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>135 912 502</b>	<b>136 552 085</b>

## Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-01	4,900 %	18 900 000	18 900 000
Stadshypotek	2024-03-01	4,900 %	6 347 750	6 447 750
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>25 247 750</b>	<b>25 347 750</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-25 247 750	-25 347 750
			<b>0</b>	<b>0</b>

Ovanstående not visar slutbetalningsdagen för föreningens fastighetslån. Finansiering är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

**Not 11. Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000
<b>Summa:</b>	<b>27 000 000</b>	<b>27 000 000</b>

**Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Årsavgifterna höjdes med 35 % fr.o.m 1 januari 2024.

# Underskrifter

Sundbyberg, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Natalia Silinski

---

Samra Skenderovic

---

Alexander Balatsos

---

Nasser Sina

---

Zhena Kavelin

---

Stefan Vidal

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

---

Ingela Andersson  
LR Bostadsrättsrevision  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
07.05.2024 09:32

SENT BY OWNER:

Stefan Pettersson • 03.05.2024 12:28

DOCUMENT ID:  
H1eaHhNGzC

ENVELOPE ID:

HJ6S3EGMC-H1eaHhNGzC

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Bostadsrättsföreningen Ursvik - Provassistent en.pdf

13 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
SAMRA SKENDEROVIC samrasthlm@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 13:56 03.05.2024 13:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/11/03) IP: 94.234.119.243
NASSER SINA nasser.sina@outlook.com	Signed Authenticated	03.05.2024 16:38 03.05.2024 16:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/08/01) IP: 104.28.31.63
NATALIA SILINSKI silinski28@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 15:47 06.05.2024 15:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/09/28) IP: 94.191.152.54
ZHENA KAVELIN zhenakav@yahoo.com	Signed Authenticated	06.05.2024 16:50 06.05.2024 16:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/08/31) IP: 199.253.103.242
STEFAN VIDAL stefan.vidal@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 18:08 06.05.2024 18:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/09/21) IP: 85.227.173.95
ALEXANDER EVANGELOS BALATSOS alexander.balatsos@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 18:27 06.05.2024 18:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/01/25) IP: 79.103.70.205
INGELA ANDERSSON ingela.andersson@lr-revision.se	Signed Authenticated	07.05.2024 09:32 03.05.2024 12:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/05/07) IP: 31.208.185.210

\* 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