



# 2023

ÅRSREDOVISNING  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
URSVIKSKULLE

Bostadsrättsföreningen Ursvikskulle  
Org.nr 769627-8667

**STORHOLMEN**  
*förvaltning*

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	4

## **Ekonomi**

Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	15

## **Revisionsberättelse**

Styrelsen för BRF Ursvikskulle får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### 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 Kassafloresanalysen.

### 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 uppdaterades 2023. 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. Föreningen har en äganderätt av marken.

### Arbetet 2023

Under året har styrelsen arbetat i nära samarbete med förvaltaren Storholmen för att ha en gemensam god kontroll av ekonomin och underhållet av fastigheten.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2071. Denna uppdateras fortlöpande i samråd med förvaltaren.

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Händelser 2023

Föreningen har installerat ett kylaggregat i elrummet GE178 för att återvinna värme från solcellernas värmeväxlare.

#### Femårsbesiktning

Styrelsen har aktivt verkat för att Ikano ska slutföra sitt åtagande i samband med femårsbesiktningen som hölls våren 2022.

- Avslut åtgärder i lägenheter
- Avslut åtgärder i garaget
- Fortlöpande åtgärder av allmänutrymmen och utemiljö.

OVK - Påbörjat arbete med OVK, enligt underhållsplanen

Styrelsen har upprättat en kontrollrutin för elanläggningen.

I samband med att Vattenfall bytte föreningens elmätare uppstod problem hos dem. Vattenfall hade under en större del av året problem med avläsning av elmätare vilket ledde till försenad fakturering. Fakturering sker via leverantör Fortum och de var inblandade i arbetet med att utreda felet.

Styrelsen har uppdaterat den ekonomiska planen

Under året har två fuktskador i bostad inträffat på grund av bristande underhåll av medlemmar. Detta har belastat föreningens ekonomi då skador i stommen förekommer.

Vi höll en vårstädning tillsammans med grannföreningen BRF Jubilarerna.

Arbete med att hitta ny revisor har påbörjats då vår nuvarande har valt att trappa ner.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	8 549	8 321	8 206	8 118	7 859
Resultat efter finansiella poster	-4 157	-4 651	-4 289	-2 686	-3 029
Soliditet (%)	73,0	73,0	72,0	73,6	74,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	678	678	728	727	728
Lån/kvm totalyta (kr)	8 982	9 077	0	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	12 748	12 883	14 066	13 242	13 280
Skuldkvot (%)	14	14	16	15	16
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	111	108	27	31	44
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	49	47	48	50	41
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	42	39	73	20	20
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	202	194	0	0	0
Kapitalkostnader/kvm totalyta (kr)	240	146	106	116	121
Räntekänslighet (%)	18,8	19,0	0,0	0,0	0,0
Sparande/kvm totalyta (kr)	70	53	0	0	0
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%)	73	74	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, totalyta 13 661 kvm varav 9 626 kvm bostäder och 4 035 kvm lokaler.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för historiska år

Upplysning kring redovisad förlust: Liksom tidigare år har vi redovisat en förlust på ca 4-5 miljoner kronor. Om vi hade redovisat noll-resultat hade det i praktiken betytt att vi samlat massor av miljoner på hög och också tvingat våra medlemmar att finansiera detta med kraftigt höjda avgifter. Vi tycker att föreningen och pengarna ska jobba för medlemmarna och inte samlas på hög. Därför väljer vi istället att fokusera på likviditeten och se en försiktig ökning där, år för år.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	360 455 000	2 564 000	-16 153 198	-4 651 431	<b>342 214 371</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		2 564 000	-2 564 000		<b>0</b>
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-485 075	485 075		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-4 651 431	4 651 431	<b>0</b>
Årets resultat				-4 156 890	<b>-4 156 890</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>360 455 000</b>	<b>4 642 925</b>	<b>-22 883 554</b>	<b>-4 156 890</b>	<b>338 057 481</b>

### Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-22 883 554
Årets resultat	-4 156 890
	<b>-27 040 444</b>

Behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	2 564 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-172 545
I ny räkning överföres	-29 431 899
	<b>-27 040 444</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 548 837	8 321 418
Övriga rörelseintäkter	3	377 892	444 396
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 926 729</b>	<b>8 765 814</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-4 926 879	-5 415 718
Övriga externa kostnader	5	-643 875	-869 486
Personalkostnader	6	-331 833	-264 282
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 942 284	-4 891 213
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 844 871</b>	<b>-11 440 699</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 918 142</b>	<b>-2 674 885</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74 628	19 101
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 313 376	-1 995 647
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 238 748</b>	<b>-1 976 546</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 156 890</b>	<b>-4 651 431</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 156 890</b>	<b>-4 651 431</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	458 312 034	463 254 318
Inventarier, verktyg och installationer	12	131 250	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>458 443 284</b>	<b>463 254 318</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>458 443 284</b>	<b>463 254 318</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		47 133	4 563
Övriga fordringar		3 157	554 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	76 870	61 996
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>127 160</b>	<b>620 891</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	1 500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 495 969	3 227 849
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 495 969</b>	<b>3 227 849</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 623 129</b>	<b>5 348 740</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>463 066 413</b>	<b>468 603 058</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		360 455 000	360 455 000
Fond för yttre underhåll		4 642 925	2 564 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>365 097 925</b>	<b>363 019 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-22 883 554	-16 153 198
Årets resultat		-4 156 890	-4 651 431
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-27 040 444</b>	<b>-20 804 629</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>338 057 481</b>	<b>342 214 371</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	100 618 554	122 707 478
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>100 618 554</b>	<b>122 707 478</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	22 088 924	1 300 000
Leverantörsskulder		495 228	515 160
Skatteskulder		148 000	111 240
Övriga skulder		1 482	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 656 744	1 754 809
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 390 378</b>	<b>3 681 209</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>463 066 413</b>	<b>468 603 058</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-4 156 890	-4 651 431
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 942 284	4 891 213
Betald skatt		33 853	-37 277
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>819 247</b>	<b>202 505</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-42 570	649 149
Förändring av kortfristiga fordringar		420 936	103 562
Förändring av leverantörsskulder		-19 932	-369 889
Förändring av kortfristiga skulder		21 689	-58 619 713
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 199 370</b>	<b>-58 034 386</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-131 250	-1 328 705
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-131 250</b>	<b>-1 328 705</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amorteringar		-1 300 000	50 325 900
Utbetalt klientmedelskonto tid. förvaltare		0	1 104 181
Utbetalning placeringskonto		1 500 000	3 056 989
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>200 000</b>	<b>54 487 070</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 268 120</b>	<b>-4 876 021</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 227 849	8 103 870
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 495 969</b>	<b>3 227 849</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2023</b>	<b>2022</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
Fasad/balkonger	50 år	50 år
Fönster/dörrar/port	50 år	50 år
Yttertak	40 år	40 år
Solcellsanläggning	30 år	30 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

##### Soliditet (%)

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

##### Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta alternativt bostadsyta.

#### Räntekänslighet (%)

Anger hur många procentföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

#### Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

#### Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

#### Skuldkvot (%)

Föreningens långfristiga skulder i procent av totala omsättningen.

(Skuldkvot är ett nyckeltal som ger en riktlinje kring hur tungt belånad föreningen är).

Under 5 = bra, Över 10 = inte bra, Över 20 = mycket illa!

#### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	6 527 627	6 527 617
Hyror garage	1 091 650	1 060 790
Hyror förråd	23 400	26 100
Hyror övriga objekt	7 879	2 100
Bredbandsintäkter	0	27 540
Elintäkter medlemmar	737 854	453 606
Elförsäljning (mikroproduktion)	87	83 266
Överlåtelse/pantsättning	76 137	105 496
Avgift andrahandsuthyrning	80 137	59 892
Reduktion årsavgift bostad	0	-25 000
Övriga intäkter	4 066	13
	<b>8 548 837</b>	<b>8 321 420</b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Fakturerade kostnader	40 550	50 770
Installation av extralås	0	96 375
Erhållna statliga bidrag	292 234	149 425
Försäkringsersättningar	0	139 783
Övriga intäkter	6 480	8 043
Erhållna skadestånd	38 628	0
	<b>377 892</b>	<b>444 396</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel enligt avtal	43 382	30 930
Fastighetsskötsel beställning	83 270	65 757
Snöröjning/sandning	150 147	121 457
Städning enligt avtal	97 574	70 908
Hissbesiktning	10 589	12 388
Övriga besiktningar	25 625	4 374
Bevakning/jour och utryckning	54 629	37 845
Gemsamma utrymmen	0	83 187
Gård	97 313	114 135
Serviceavtal	233 377	210 890
Förbrukningsmateriel	16 669	62 337
Reparationer	245 184	497 586
Periodiskt underhåll	193 188	497 063
El	1 519 599	1 469 930
Värme	670 788	647 808
Vatten	572 550	526 320
Sophämtning/renhållning	472 069	489 377
Försäkring	159 794	156 074
Bredband	11 258	243 351
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	74 000	74 000
Obligatorisk ventilationskontroll	195 875	0
	<b>4 926 880</b>	<b>5 415 717</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Juridiska åtgärder	0	13 863
Inkassokostnader	2 508	2 775
Revisionsarvode extern revisor	21 250	20 000
Föreningskostnader	3 282	2 500
Förvaltningsarvode	229 344	217 806
Arvode uppdrag/utredningar	231 181	198 352
Projektarvoden	0	235 001
Administration	85 503	136 757
Konsultarvode	36 163	10 000
Bostadsrätterna	9 590	0
Telefon/internet	8 077	6 567
Bankkostnader	9 649	13 554
Bolagsverket	800	800
Övriga externa kostnader	6 528	11 511
	<b>643 875</b>	<b>869 486</b>

**Not 6 Personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelse och internrevisor	252 498	201 098
Sociala kostnader	79 335	63 184
	<b>331 833</b>	<b>264 282</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	491 111 316	489 782 611
Inköp	0	1 192 453
Omklassificering solcellsanläggning	0	136 252
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>491 111 316</b>	<b>491 111 316</b>
Ingående avskrivningar	-27 856 997	-22 965 784
Årets avskrivningar	-4 942 285	-4 891 213
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 799 282</b>	<b>-27 856 997</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>458 312 034</b>	<b>463 254 319</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	26 888	25 353
Upplupna ränteintäkter	7 570	3 987
Övriga interimfordringar	42 412	32 656
	<b>76 870</b>	<b>61 996</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	4,497	2024-12-13	4 250 000	5 250 000
Nordea	0,910	2025-04-16	52 517 654	52 517 654
SEB	2,250	2024-04-28	16 538 924	16 538 924
Nordea	2,580	2026-04-15	49 400 900	49 700 900
			<b>122 707 478</b>	<b>124 007 478</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			1 300 000	8 775 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 116 207 478 kr.

I noten redovisas amortering som kortfristig del av långfristig skuld.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

**Not 10 Ställda säkerheter**

2023-12-31                      2022-12-31

Fastighetsinteckning	127 517 654	127 517 654
	<b>127 517 654</b>	<b>127 517 654</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränta	321 488	322 703
Avgifter och hyror	774 708	694 971
Värme	98 480	85 960
El	457 069	651 176
Snöröjning	5 000	0
	<b>1 656 745</b>	<b>1 754 810</b>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Inköp	131 250	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>131 250</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>131 250</b>	<b>0</b>



Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tobias Becker

Beisa Halilovic

Nawar Karim

Ida Karlsson

Sussie Makari

Jonatan Sköld

Caroline Svanemar

Hampus Österlund

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## JONATAN SKÖLD (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 991e2834e0040f[...]45d4eafada30c

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-05-07 16:06:55 UTC



## Shabnam Sussie Makari Saei (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: ec748bcbf7f1fd[...]9e4580996cdba

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-05-07 16:08:12 UTC



## TOBIAS BECKER (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: e9ae623dd2b32d[...]8348a92e8c65b

IP: 90.129.xxx.xxx

2024-05-07 16:09:26 UTC



## Beisa Halilovic (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 97f858b55fc960[...]a6f7c055339f3

IP: 213.113.xxx.xxx

2024-05-07 16:13:23 UTC



## Nawar Karim (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: ac884c3bceef0d[...]d1e55a3a6ff25

IP: 90.129.xxx.xxx

2024-05-07 16:27:48 UTC



## HAMPUS ÖSTERLUND (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 70db2af2aa8301[...]4872feb20312d

IP: 172.226.xxx.xxx

2024-05-07 16:35:00 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**IDA KARLSSON (SSN-validerad)**

**Styrelseledamot**

Serienummer: 8a462898cbe0de[...]7a7efe694648e

IP: 91.130.xxx.xxx

2024-05-07 17:44:54 UTC



**Lisa Caroline Svanemar (SSN-validerad)**

**Styrelseledamot**

Serienummer: 77c0d861bd3099[...]fc46a8698f104

IP: 213.113.xxx.xxx

2024-05-07 17:56:14 UTC



**CLAS NIKLASSON**

**Extern Revisor**

Serienummer: 10c9b05405041b[...]0f891b0afa348

IP: 194.14.xxx.xxx

2024-05-14 15:03:12 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# 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 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Ursvikskulles finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

### Styrelsen 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

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 misstag, 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 revisionsmed 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 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 misstag, 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 misstag, 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 Ursviksulle för år 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Ursviksulle 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 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 17:03

SENT BY OWNER:

Clas Niklasson · 14.05.2024 17:01

DOCUMENT ID:

HJex6xWX0

ENVELOPE ID:

ryxaxWXC-HJex6xWX0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Ursvikskulle 2023-01-01-2023-12-31.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAS NIKLASSON clas.niklasson@se.gt.com	Signed Authenticated	14.05.2024 17:03 14.05.2024 17:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/06/14) IP: 194.14.78.10

\* 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