Årsredovisning 2025

Brf Ursholmen

769618-7306



nabo

BknPWAXo-x-SyGhwZAQj-I

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ursholmen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 18**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BknPWAXo-x-SyGhwZAQj-I

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-27 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ursholmen 1	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Upplåtelseavtalet för tomträtten gäller t.o.m. 2070-10-01 och därefter med periodvisa förlängningar om 40 år. Avgäldsperioden är 10 år och nuvarande avgäldsperiod löper ut 2030-10-01.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

TryggHansa via Leif Bolander & CO AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1952.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 73 bostadsrätter om totalt 4 648 kvm och 2 lokaler om 205 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 853 kvm.

Styrelsens sammansättning

Monika Stålberg	Ordförande
Dulce Vargas Florencia	Styrelseledamot
Jenny Brolin	Styrelseledamot
Katarina Pollar	Styrelseledamot
Oscar Jansson	Styrelseledamot
Patric Sand	Styrelseledamot
Peeter Mark	Styrelseledamot
Kent Bernhardsson	Suppleant

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BknPWAXo-x-SyGhwZAQj-I

Valberedning

Karin Andersson och Kerstin Olofsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen; Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Ronja Persson Auktoriserad revisor Parameter Revison AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BknPWAXo-x-SyGhwZAQj-I

Utförda historiska underhåll

2010
- Miljörum
- Ny tvättstuga

2011
- Omdränering, värmeisolering grundmurar och byte av dagvattenledningar

2011-2012
- Undercentral fjärrvärme

2012
- Stambyten badrum och kök + utbyte som ej gjordes 2006-2008

2014
- Tilläggsisolering vindar

2017
- Slamspolning av stammar (horisontella avlopp)

2018
- Nya entréportar
- Nytt elektroniskt nyckelsystem

2020
- Upprustning utemiljön
- Stammspolning
- Installation av laddstolpar och motorvärmare

2021
- Solpaneler installerade
- Upprustning skyddsrum

2022
- Fönster renoverade/målade
- OVK
- Fasadrenovering

2024
- Byte av värmeväxlare
- Relining avloppsledning port 100-104

2025
- Dränering och omdragning avlopp 104
- Byte till LED i armaturer i trapphus
- Inspektion och åtgärder i hyresrätter

Planerade underhåll

2026
- Byte till LED-armaturer i allmänna utrymmen (källare och tvättstuga).
- Byte maskinpark tvättstuga
- Stamspolning horisontella och vertikala stammar

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BknPWAXo-x-SyGhwZAQj-I

Avtal med leverantörer

Anslutningsnät	AB Stokab
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Elavtal	Storuman Energi AB
Elnät	Ellevio AB
Fastighetsförvaltning	Nabo Group AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hantering grovsopor	Svenska Servicestyrkan AB
Hantering hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
iLOQ nyckelsystem	Samuelsson & Partner AB
Internetanslutning	Bredband2 AB
Snöröjning	R.A Trädgård & Markservice AB
Städning	KEAB Gruppen AB
Trädgårdsskötsel	Assars trändgårdstjänst AB
TV	Tele2 AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under hösten 2025 lades föreningens lån i om och flyttades till Danske Bank med bindningstider om 1, 2 respektive 3 år och räntor om 2,32 %, 2,48 % och 2,68 %, vilket minskade räntekostnaderna redan under året. Budget för 2026 fastställdes med en avgiftshöjning om 6 %. Styrelsen i samarbete med Nabo påbörjade övergången till K3-redovisning och inledde arbete med en flerårsbudget.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 12%.

Övriga uppgifter

Under året har föreningen genomfört tekniska åtgärder avseende avlopp, dränering och ventilation i fastigheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 97 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 98 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 693 876	5 153 604	4 774 459	4 300 000
Resultat efter fin. poster	-3 082 286	-3 298 820	-2 107 584	-2 030 953
Soliditet (%)	57	58	58	56
Yttre fond	2 363 650	1 615 855	445 656	445 656
Taxeringsvärde	144 708 000	148 552 000	148 552 000	148 552 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 080	961	880	828
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,8	82,7	79,3	78,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 167	8 167	8 782	9 772
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 482	7 482	8 028	8 308
Sparande / kvm totalyta, kr	-58	-241	-64	94
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	29	32	21
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	238	233	243	160
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	61	41	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	319	323	316	200
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,07	4,53	2,97	0,79
Räntekänslighet (%)	7,56	8,50	9,98	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat uppgår till –3 082 tkr (–3 299 tkr). Det negativa resultatet förklaras i huvudsak av höga avskrivningar enligt K3-regelverket samt fortsatt höga kostnader kopplade till en avloppsskada.

Under året har föreningen övergått till redovisning enligt K3. Det har medfört en ökning av avskrivningarna om cirka 1,2 mkr jämfört med föregående år. Avskrivningar är en redovisningsmässig kostnad och påverkar resultatet, men inte föreningens likviditet.

Räntekostnaderna har minskat jämfört med föregående år. Styrelsen har genomfört ett antal kostnadsbesparande åtgärder för att stegvis förbättra ekonomin. Årets resultat belastas av ytterligare en avloppsskada. Skadan är anmäld till försäkringsbolaget och

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

utreds för närvarande. Eventuell försäkringsersättning kommer att påverka kommande års resultat.

Föreningens ekonomi har de senaste åren påverkats av inflation, högre räntor och oförutsedda underhålls- och reparationskostnader. Styrelsen arbetar aktivt med att prioritera kostnadsbesparande åtgärder, stärka kostnadskontrollen och säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi, genom att budgetera både för planerat underhåll och oförutsedda reparationer.

Nyckeltalet Sparande per kvm har förbättrats från -241 (2024) till -58 (2025).
Föreningen har tre hyresrätter som kommer att upplåtas som bostadsrätter i framtiden, vilket ger medel för planerat underhåll samt amorteringar.
Föreningen har en stabil likviditet och styrelsens bedömning är att det inte föreligger någon risk för föreningens fortsatta drift.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	73 474 677	-	-	73 474 677
Upplåtelseavgifter	14 215 998	-	-	14 215 998
Fond, yttre underhåll	1 615 855	-	747 795	2 363 650
Balanserat resultat	-32 507 427	-3 298 820	-747 795	-36 554 041
Årets resultat	-3 298 820	3 298 820	-3 082 286	-3 082 286
Eget kapital	**53 500 284**	**0**	**-3 082 286**	**50 417 998**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-36 554 041
Årets resultat	-3 082 286
Totalt	**-39 636 327**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	1 644 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-315 000
Balanseras i ny räkning	-40 965 327
	-39 636 327

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BknPWAXo-x-SyGhwZAQj-I

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 693 877	5 153 604
Övriga rörelseintäkter	3	35 500	11 874
Summa rörelseintäkter		**5 729 377**	**5 165 478**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 842 736	-5 163 934
Övriga externa kostnader	9	-275 541	-256 799
Personalkostnader	10	-105 133	-105 136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 484 456	-1 262 364
Summa rörelsekostnader		**-7 707 866**	**-6 788 234**
RÖRELSERESULTAT		**-1 978 489**	**-1 622 755**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 165	22 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 112 962	-1 698 210
Summa finansiella poster		**-1 103 797**	**-1 676 064**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-3 082 286**	**-3 298 820**
ÅRETS RESULTAT		**-3 082 286**	**-3 298 820**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	85 414 800	87 899 256
Summa materiella anläggningstillgångar		**85 414 800**	**87 899 256**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**85 414 800**	**87 899 256**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		44 897	50 655
Övriga fordringar	13	1 860 969	3 051 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	400 501	391 404
Summa kortfristiga fordringar		**2 306 367**	**3 493 563**
Kassa och bank			
Kassa och bank		124 875	124 875
Summa kassa och bank		**124 875**	**124 875**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 431 242**	**3 618 438**
SUMMA TILLGÅNGAR		**87 846 042**	**91 517 695**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 690 675	87 690 675
Fond för yttre underhåll		2 363 650	1 615 855
Summa bundet eget kapital		**90 054 325**	**89 306 530**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-36 554 041	-32 507 427
Årets resultat		-3 082 286	-3 298 820
Summa ansamlad förlust		**-39 636 327**	**-35 806 246**
SUMMA EGET KAPITAL		**50 417 998**	**53 500 284**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	24 610 098	0
Summa långfristiga skulder		**24 610 098**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	11 698 616	36 308 714
Leverantörsskulder		239 979	598 002
Övriga kortfristiga skulder		3 962	4 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	875 390	1 106 509
Summa kortfristiga skulder		**12 817 946**	**38 017 411**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**87 846 042**	**91 517 695**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BknPWAXo-x-SyGhwZAQj-I

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-1 978 489**	**-1 622 755**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 484 456	1 262 364
	505 967	**-360 391**
Erhållen ränta	9 165	22 146
Erlagd ränta	-1 368 245	-1 605 518
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-853 113**	**-1 943 764**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12 042	2 202 729
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-334 084	390 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-1 175 154**	**649 560**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 260 000
Amortering av lån	0	-2 340 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**-80 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-1 175 154**	**569 560**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 151 319**	**2 581 759**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 976 165**	**3 151 319**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BknPWAXo-x-SyGhwZAQj-I

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ursholmen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,87 %
Yttertak	5,85 %
Fasader	2,44 %
Balkonger	8,77 %
Fönster	2,44 %
Stamledningar VA	1,95 %
Stamledningar Värme	12,53 %
Styr & övervakning	7,31 %
Ventilation	10,96 %
El	1,95 %

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BknPWAXo-x-SyGhwZAQj-I

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 727 856	4 195 301
Hyresintäkter, bostäder	307 686	290 277
Hyresintäkter, lokaler	295 944	293 184
Hyresintäkter, p-platser	238 925	255 750
Kabel-TV/Bredband	75 828	75 828
Övriga intäkter	47 638	43 264
Summa	**5 693 877**	**5 153 604**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Erhållna bidrag	20 250	0
Övriga intäkter	4 071	7 929
Övriga rörelseintäkter	11 180	3 946
Summa	**35 500**	**11 874**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	99 716	95 124
Städning	119 070	109 608
Besiktning och service	198 568	174 196
Trädgårdsarbete	110 588	195 788
Snöskottning	100 420	125 020
Övrigt	0	8 979
Summa	**628 362**	**708 715**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BknPWAXo-x-SyGhwZAQj-I

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	14 983	30 624
Bostäder	63 316	9 608
Bostäder VVS	2 812	0
Tvättstuga	59 472	28 452
Trapphus/port/entr	1 369	0
Källarutrymmen	77 326	3 956
Dörrar och lås/porttele	38 959	23 769
Övriga gemensamma utrymmen	0	956
VA	232 408	69 348
Värme	47 506	56 431
Ventilation	174 803	38 031
El	17 575	18 956
Kabel-tv/bredband	2 070	0
Tak	101 856	4 000
Fönster	8 392	5 518
Balkonger	4 106	0
Gård/markytor	36 856	31 600
Försäkringsärende/vattenskada	25 594	263 137
Summa	**909 402**	**584 386**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	315 000	611 040
Värme	0	56 250
Ventilation	0	17 000
Tak	0	183 770
Summa	**315 000**	**868 060**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	134 485	140 728
Uppvärmning	1 153 865	1 131 816
Vatten	258 540	294 471
Sophämtning	211 859	229 001
Summa	**1 758 749**	**1 796 016**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BknPWAXo-x-SyGhwZAQj-I

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	125 210	105 421
Självrisker	0	57 300
Tomträttsavgälder	764 200	716 725
Kabel-TV	22 888	22 540
Bredband	110 964	110 964
Arvode teknisk förvaltning	77 175	70 700
Fastighetsskatt	146 380	139 620
Skattereduktion	-15 594	-16 512
Summa	**1 231 223**	**1 206 758**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	11 400	3 615
Övriga förvaltningskostnader	125 979	80 060
Juridiska kostnader	13 144	0
Revisionsarvoden	46 406	45 000
Ekonomisk förvaltning	78 612	71 252
Konsultkostnader	0	56 873
Summa	**275 541**	**256 799**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	79 998	80 000
Sociala avgifter	25 135	25 136
Summa	**105 133**	**105 136**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 112 962	1 698 210
Summa	**1 112 962**	**1 698 210**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BknPWAXo-x-SyGhwZAQj-I

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	100 234 157	100 234 157
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**100 234 157**	**100 234 157**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 334 901	-11 072 537
Årets avskrivning	-2 484 456	-1 262 364
Utgående ackumulerad avskrivning	**-14 819 357**	**-12 334 901**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**85 414 800**	**87 899 256**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	65 266 000	59 857 000
Taxeringsvärde mark	79 442 000	88 695 000
Summa	**144 708 000**	**148 552 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 145	8 295
Skattefordringar	2 160	9 838
Övriga fordringar	2 374	6 927
Nabo Klientmedelskonto	1 245 459	2 008 463
Borgo	605 831	1 017 981
Summa	**1 860 969**	**3 051 504**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 745	78 194
Fastighetsskötsel	25 913	24 929
Försäkringspremier	43 438	37 255
Kabel-TV	5 773	5 722
Tomträtt	191 050	191 050
Bredband	33 882	33 882
Förvaltning	23 700	20 372
Summa	**400 501**	**391 404**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2025-02-04	3,75 %		12 911 483
Stadshypotek	2025-01-02	3,95 %		9 817 231
Stadshypotek	2025-01-02	4,05 %		13 580 000
Danske Bank	2028-10-31	2,68 %	12 911 483	
Danske Bank	2026-10-02	2,32 %	11 698 616	
Danske Bank	2027-09-30	2,48 %	11 698 615	
Summa			**36 308 714**	**36 308 714**
Varav kortfristig del			11 698 616	36 308 714

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 308 714 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 350	40 122
Städning	10 151	9 694
El	9 033	14 168
Uppvärmning	157 246	152 309
Utgiftsräntor	55 116	310 399
Vatten	63 592	57 284
Förutbetalda avgifter/hyror	548 902	522 533
Summa	**875 390**	**1 106 509**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	46 176 000	46 176 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I januari 2026 har föreningen genomfört planerad stamspolning av fastigheten. I februari har föreningen åtgärdat el och bytt armaturer i gemensamma utrymmen: källare och tvättstuga. En av hyresrätterna kommer att säljas och omvandlas till bostadsrätt under våren 2026. Beslut om avgiftshöjning på 6 % from 1 jan 2026.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BknPWAXo-x-SyGhwZAQj-I

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Dulce Vargas Florencia
Styrelseledamot

Jenny Brolin
Styrelseledamot

Katarina Pollar
Styrelseledamot

Monika Stålberg
Ordförande

Oscar Jansson
Styrelseledamot

Patric Sand
Styrelseledamot

Peeter Mark
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Parameter Revison AB
Ronja Persson
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BknPWAXo-x-SyGhwZAQj-I



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
02.04.2026 07:30

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 27.03.2026 10:44

DOCUMENT ID:
SyGhwZAQj-l

ENVELOPE ID:
BknPWAXo-x-SyGhwZAQj-l

DOCUMENT NAME:
Brf Ursholmen, 769618-7306 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
769d9cb456906cdd7de5af9c94e87f6318ea9f71cecebc647cb6c73372ed7e8c095f3f61a51f9c6f4ee3e13976b15b8058b72084e6fa59c8dcb4c3fba21be8dc

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Katarina Pollar**	**Signed**	**29.03.2026 13:14**	**eID**	**Swedish BankID**
katarina.pollar@gmail.com	Authenticated	29.03.2026 13:12	Low	IP: 31.208.24.170
2. **PEETER MARK**	**Signed**	**29.03.2026 16:52**	**eID**	**Swedish BankID**
peeter.mark@hotmail.com	Authenticated	29.03.2026 16:51	Low	IP: 31.208.24.203
3. **MONIKA BIRGITTA STÅLBERG**	**Signed**	**31.03.2026 21:49**	**eID**	**Swedish BankID**
monikabstalberg@gmail.com	Authenticated	31.03.2026 21:47	Low	IP: 31.208.24.250
4. **DULCE VARGAS FLORENCIA**	**Signed**	**01.04.2026 12:13**	**eID**	**Swedish BankID**
dulcevf@yahoo.com	Authenticated	31.03.2026 18:09	Low	IP: 172.226.49.38
5. **JENNY BROLIN**	**Signed**	**01.04.2026 12:22**	**eID**	**Swedish BankID**
jennymbrolin@gmail.com	Authenticated	30.03.2026 10:39	Low	IP: 185.242.208.111
6. **OSCAR JANSSON**	**Signed**	**01.04.2026 13:07**	**eID**	**Swedish BankID**
oscjan55@gmail.com	Authenticated	27.03.2026 14:38	Low	IP: 94.234.84.186
7. **PATRIC LARS AXEL SAND**	**Signed**	**02.04.2026 07:05**	**eID**	**Swedish BankID**
patric.putte.sand@gmail.com	Authenticated	01.04.2026 17:05	Low	IP: 31.208.24.165
8. **Ronja Kristina Persson**	**Signed**	**02.04.2026 07:30**	**eID**	**Swedish BankID**
ronja.persson@parameterrevision.se	Authenticated	02.04.2026 07:30	Low	IP: 104.28.31.64

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ursholmen
Org.nr. 769618-7306

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ursholmen för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard 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. 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 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Parameter REVISION

Hyx2DZAXsZg-SJZhPWAXo-g

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 Brf Ursholmen för år 2025 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 vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ronja Persson

Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
02.04.2026 07:31

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 27.03.2026 10:44

DOCUMENT ID:
SJZhPWAXo-g

ENVELOPE ID:
Hyx2DZAXsZg-SJZhPWAXo-g

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Ursholmen.pdf
2 pages

SHA-512:
1c3d9a64317093c30522f6a16f7485026ffd8075f56f7ef8c7349f1bfb5dc3f71d974231b844cdabe3862a2dacb76a3479726cd36715e45bea08e3587d4d2cf1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ronja Kristina Persson	Signed	02.04.2026 07:31	eID	Swedish BankID
ronja.persson@parameterrevision.se	Authenticated	02.04.2026 07:31	Low	IP: 104.28.31.64

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments 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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Custom events

No custom events related to this document

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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