



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ursvikskulle

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2050.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 registrerades 2015-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Styrelsen

Tobias Becker	Ordförande
Towe Bengtsson	Vice ordförande
Beisa Halilovic	Ledamot
Evangelos Kapriniotis	Ledamot
Ali Saari	Ledamot
Kim Sahlström	Ledamot
Sylvia Watzinger	Ledamot
Josefine Anderberg	Suppleant
Hampus Österlund	Suppleant
Clas Niklasson	Revisor
Örjan Karlsson	Revisorsuppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Clas Niklasson
Örjan Karlsson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Grant Thornton
Grant Thornton

Valberedning

Emil Bergström
Athina Pliakou
Selam Yemane

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-15.

Extra föreningsstämma hölls 2020-10-04. Extra stämma med anledning av.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sundbyberg 2:94	2015	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 - 2017 och består av 3 flerbostadshus.

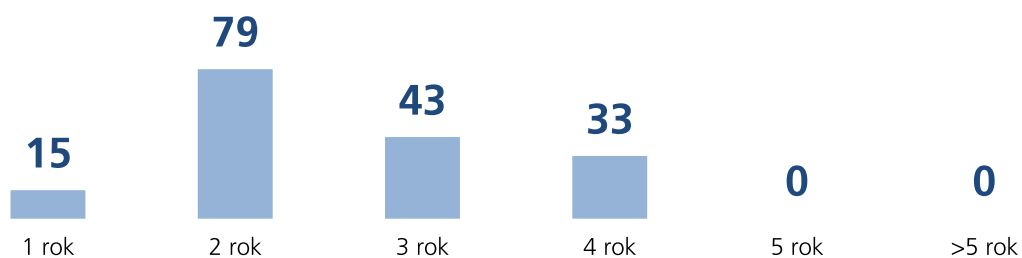
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 661 m², varav 9 626 m² utgör lägenhetsyta och 4 035 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 170 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Mötesrum/styrelserum

Kommentar

Kontor för styrelsen/rum för medlemmar att låna som mindre festlokal/mötesrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2050.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

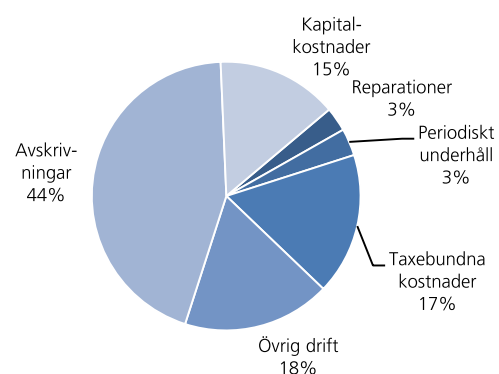
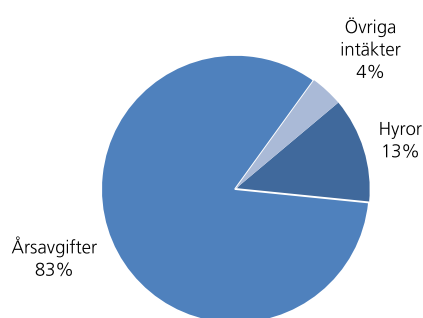
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltare	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Teknisk förvaltare	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 493 748	7 716 519
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 231 226	7 922 262
Finansiella intäkter	1 216	518
Minskning kortfristiga fordringar	54 756	83 454
Ökning av kortfristiga skulder	99 934	0
	8 387 131	8 006 234
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 510 081	4 468 269
Finansiella kostnader	1 580 313	1 655 376
Minskning av långfristiga skulder	353 021	1 800 106
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 305 255
	6 443 415	10 229 005
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 437 464	5 493 748
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 943 716	-2 222 771

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

El-bilsladd

Under året så slutfördes installationen av el-bilsladdarna, ca 50% av platserna uthyrdes genast. Styrelsen slutförde även arbetet med att återkräva ersättning ifrån naturvårdsverket.

Vattenskadan

Under sommaren slutförde IKANO arbetet med att byta ut tätlistor på fasaden och återställa de skador medlemmarna hade fått i sina bostäder. Styrelsen fortsätter arbetet med att kräva ersättning av IKANO för den ekonomiska förlust som föreningen har fått. Styrelsen hoppas att kunna avsluta detta under början på kommande mandatperiod.

Trivselåtgärder

Under sommaren har föreningen uppdaterat gården med bla en till grill och tack på uteplatsen för att öka trivseln för medlemmarna. Vi har också installerat en serviceplats i garaget för enklare service av bil och cykel. Föreningens vårstädning var ovanligt välbesökt och våra medlemmar visade stort engagemang för vår fina förening. Föreningens nyhetsbrev har kommit ut under året med information till medlemmarna om pågående arbete.

Trygghetsåtgärder

För att öka tryggheten och säkerheten för de boende har vi under året installerat kameraövervakning i garage, källarförråd och miljörum. Dessutom har vi under våren 2021 installerat porttelefon för att ytterligare öka tryggheten samt tillgängligheten för våra medlemmar.

Samarbete med närliggande bostadsrättsföreningar

Vi har initierat ett samarbete med de närmsta bostadsrättsföreningarna för att tillsammans kunna ta oss an olika frågor, hjälpa varandra och lära känna varandra lite bättre.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 170 st

Överlåtelser under året: 17 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 230

Tillkommande medlemmar: 21

Avgående medlemmar: 23

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 228

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	727	728	727	546
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 242	13 280	13 470	13 492
Elkostnad/m ² totalyta	31	44	38	27
Värmekostnad/m ² totalyta	50	41	39	25
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	20	20	8
Kapitalkostnader/m ² totalyta	116	121	133	90
Soliditet (%)	74	74	73	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 686	-3 029	-2 552	-1 105
Nettoomsättning (tkr)	8 118	7 859	7 832	6 054

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 626 m² bostäder och 4 035 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	360 455 000	0	0	360 455 000
Fond för yttre underhåll	288 780	288 780	-506 680	506 680
S:a bundet eget kapital	360 743 780	288 780	-506 680	360 961 680
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 902 519	-288 780	-2 522 385	-4 091 353
Årets resultat	-2 686 153	-2 686 153	3 029 065	-3 029 065
S:a ansamlad förlust	-9 588 672	-2 974 933	506 680	-7 120 419
S:a eget kapital	351 155 108	-2 686 153	0	353 841 262

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 686 153
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 613 739
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-288 780
summa balanserat resultat	-9 588 672

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta
att i ny räkning överförs

360 694
-9 227 978

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 117 526	7 859 358
Övriga rörelseintäkter	Not 3	113 700	62 904
Summa rörelseintäkter		8 231 226	7 922 262
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 686 055	-3 297 786
Övriga externa kostnader	Not 5	-562 836	-864 277
Personalkostnader	Not 6	-261 190	-306 206
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 828 200	-4 828 200
Summa rörelsekostnader		-9 338 282	-9 296 469
RÖRELSERESULTAT		-1 107 056	-1 374 207
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 216	518
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 580 313	-1 655 376
Summa finansiella poster		-1 579 097	-1 654 858
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 686 153	-3 029 065
ÅRETS RESULTAT		-2 686 153	-3 029 065

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	469 766 903	474 595 103
Summa materiella anläggningstillgångar		469 766 903	474 595 103
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		469 766 903	474 595 103
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		54 112	103 961
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	4 010 603	5 592 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	27 518	7 582
Summa kortfristiga fordringar		4 092 233	5 704 347
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 11		
Kortfristiga placeringar		56 989	56 989
		56 989	56 989
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 501 074	0
Summa kassa och bank		3 501 074	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 650 296	5 761 336
SUMMA TILLGÅNGAR		477 417 198	480 356 439

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		360 455 000	360 455 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	288 780	506 680
Summa bundet eget kapital		360 743 780	360 961 680
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 902 519	-4 091 353
Årets resultat		-2 686 153	-3 029 065
Summa fritt eget kapital		-9 588 672	-7 120 419
SUMMA EGET KAPITAL		351 155 108	353 841 262
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	99 207 478	123 028 367
Summa långfristiga skulder		99 207 478	123 028 367
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	25 800 000	2 332 132
Leverantörsskulder		161 877	168 170
Skatteskulder		74 480	99 240
Övriga skulder		10 000	10 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 008 255	877 268
Summa kortfristiga skulder		27 054 612	3 486 810
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		477 417 198	480 356 439

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (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.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
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
Fasader/balkonger	50 år	50 år
Fönster/dörrar, port	50 år	50 år
Yttertak	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	6 862 076	6 868 468
Hyror garage/parkering	0	30 500
Hyror garage	1 031 133	764 967
Hyror förråd	14 373	0
Bredbandsintäkter	164 025	163 215
Överlåtelse/pantsättning	15 423	14 494
Avgift andrahandsuthyrning	30 657	17 808
Öresutjämning	-160	-94
	8 117 526	7 859 358

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	2 451	0
	Försäkringsersättning	103 375	37 125
	Återbäring försäkringsbolag	887	0
	Övriga intäkter	6 987	25 779
		113 700	62 904
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	6 926	54 812
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	154 440	37 125
	Snöröjning/sandning	18 519	85 017
	Städning entreprenad	118 800	0
	Städning enligt beställning	6 613	35 589
	Mattvätt/Hyrmattor	0	-5 075
	Hissbesiktning	11 294	25 530
	Bevakning	34 203	0
	Gemensamma utrymmen	9 925	0
	Garage/parkering	20 000	1 796
	Sophantering	2 846	79 011
	Gård	20 394	23 451
	Serviceavtal	51 706	12 879
	Förbrukningsmateriel	73 950	45 649
	Teleport/hissanläggning	10 800	14 400
	Brandskydd	75 638	41 050
		616 054	451 234
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	7 852	0
	Entré/trapphus	11 060	55 401
	Lås	54 062	32 268
	VVS	22 820	7 896
	Elinstallationer	5 509	3 380
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 080	35 089
	Bredband	2 688	0
	Hiss	93 730	71 543
	Mark/gård/utemiljö	0	44 875
	Garage/parkering	23 659	34 618
	Skador/klotter/skadegörelse	13 187	4 126
	Vattenskada	76 708	13 062
		315 355	302 258
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	189 438
	Lås	35 875	332 000
	Mark/gård/utemiljö	118 069	0
	Garage/parkering	206 750	0
		360 694	521 438
	Taxebundna kostnader		
	El	425 404	600 886
	Värme	682 688	555 072
	Vatten	277 464	274 571
	Sophämtning/renhållning	476 695	436 215
		1 862 251	1 866 744

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	145 173	97 047
	Självrisk	0	9 300
	Bredband	349 288	12 525
		494 461	118 872
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	37 240	37 240
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 686 055	3 297 786

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 750	3 750
	Tele- och datakommunikation	2 450	7 116
	Juridiska åtgärder	113 698	48 452
	Inkassering avgift/hyra	5 400	22 525
	Hysesförluster	1 488	1 010
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	16 875
	Föreningskostnader	7 514	8 768
	Styrelseomkostnader	1 500	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 925	2 934
	Förvaltningsarvode	369 128	725 508
	Förvaltningsarvoden övriga	2 900	0
	Administration	9 956	11 223
	Korttidsinventarier	9 644	6 921
	Konsultarvode	3 124	7 202
	Tidningar facklitteratur	0	1 993
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 360	0
		562 836	864 277

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	198 749	233 125
	Sociala kostnader	62 441	73 081
		261 190	306 206

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	1 605 508	1 605 508
	Yttertak K3	175 146	175 146
	Fasader/balkonger K3	350 293	350 293
	Fönster/dörrar och portar K3	210 176	210 176
	Stomkomplettering förening K3	233 529	233 529
	Stomkomplettering medlem K3	291 911	291 911
	Värmesystem K3	700 585	700 585
	Luftbehandlingsystem K3	280 234	280 234
	Fastighetsel inkl. svagström K3	700 585	700 585
	Hissar K3	280 234	280 234
		4 828 200	4 828 200
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	487 872 654	487 872 654
	Utgående anskaffningsvärde	487 872 654	487 872 654
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 277 551	-8 449 350
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 828 200	-4 828 200
	Utgående avskrivning enligt plan	-18 105 751	-13 277 551
	Planenligt restvärde vid årets slut	469 766 903	474 595 103
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	137 580 000	137 580 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	193 724 000	193 724 000
	Taxeringsvärde mark	81 000 000	81 000 000
		274 724 000	274 724 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	271 000 000	271 000 000
	Lokaler	3 724 000	3 724 000
		274 724 000	274 724 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	74 213	99 056
	Klientmedel hos SBC	3 936 390	5 493 748
		4 010 603	5 592 804
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	27 518	7 582
		27 518	7 582

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Bokfört värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
Aktier i Fastighets AB Ursvikskulle, Orgnr 556975-5860	56 989	56 989
	56 989	56 989

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	506 680	577 560
Reservering enligt stadgar	288 780	288 780
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-506 680	-359 660
Vid årets slut	288 780	506 680

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,730 %	24 850 900	24 850 900	2022-04-28
Nordea	0,910 %	52 517 654	52 517 654	2025-04-16
SEB	2,250 %	22 638 924	22 991 945	2024-04-28
Nordea	0,329 %	25 000 000	25 000 000	2021-04-28
Summa skulder till kreditinstitut		125 007 478	125 360 499	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 800 000	-2 332 132	
		99 207 478	123 028 367	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 121 007 478 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	127 517 654	127 517 654

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	29 372	74 919
	Värme	105 008	57 517
	Sophämtning	12 352	3 103
	Extern revisor	15 000	15 000
	Ränta	106 358	54 884
	Avgifter och hyror	740 165	671 844
		1 008 255	877 268

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Lekplatsen

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

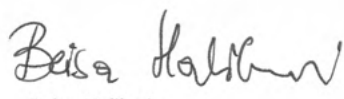
SUNDBYBERG den 21/3 2021



Tobias Becker
Ordförande



Towe Bengtsson
Vice ordförande



Beisa Halilovic
Ledamot



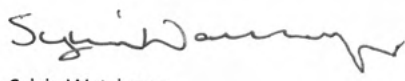
Evangelos Kapriniotis
Ledamot



Ali Saari
Ledamot

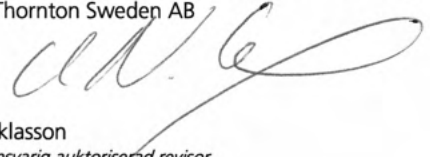


Kim Sahlström
Ledamot



Sylvia Watzinger
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/3 2021
Grant Thornton Sweden AB



Clas Niklasson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

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 2020.

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 Ursvikskulle för år 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

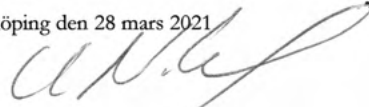
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 den 28 mars 2021



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se