

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ursvikskulle

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

För 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

Göran Rickard Tageson	Ordförande
Towe Anna Sofia Bengtsson	Vice ordförande
Ulf Stefan Tobias Becker	Ledamot
Beisa Halilovic	Ledamot
Katarina Vuger	Ledamot
John Hampus Robin Österlund	Suppleant
Clas Håkan Berth Niklasson	Revisor
Per Anders Örjan Karlsson	Revisorsuppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulf Stefan Tobias Becker, Towe Anna Sofia Bengtsson, Beisa Halilovic, Per Anders Örjan Karlsson, Clas Håkan Berth Niklasson, Göran Rickard Tageson, Katarina Vuger och John Hampus Robin Österlund.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

BH  
KV  
RT

#### Revisorer

Niklasson Clas  
Karlsson Örjan

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

Grant Thornton  
Grant Thornton

#### Valberedning

Emil Bergström  
Athina Pliakou  
Selam Yemane

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-10.

#### 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

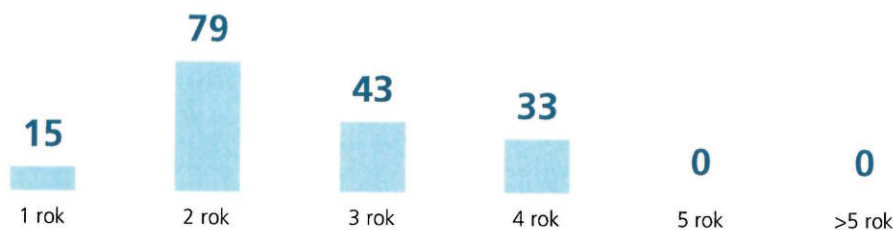
Fastigheten bebyggdes 2014 - 2017 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 661 m<sup>2</sup>, varav 9 626 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 4 035 m<sup>2</sup> 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

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

#### Avtal

Ekonomisk förvaltare  
Fysisk förvaltare inkl. städ

#### Leverantör

SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB  
SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB

BH  
B  
KV  
ET

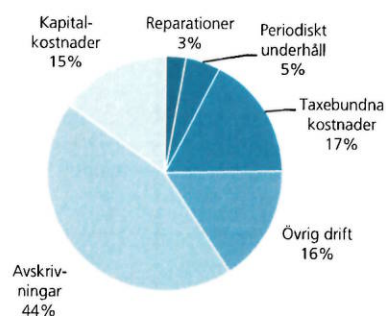
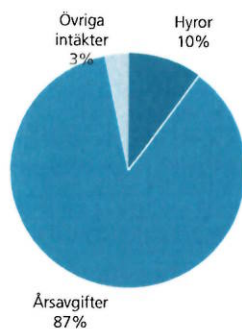
### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är robust med låga avgifter och god intäktsida. Styrelsen arbetar med att optimera befintliga inkomstkällor, skära ned på onödiga kostnader samt upphandla nya avtal som är förmånligare för föreningen ekonomiskt. Vidare kommer alla lån att upphandlas löpande för att få bästa möjliga ränta för föreningen. En omfattande höjning av amorteringen genomfördes under 2018 för att sänka föreningens räntekostnader.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 716 519</b>	<b>18 628 199</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	7 922 262	7 889 618
Finansiella intäkter	518	1 337
Minskning kortfristiga fordringar	83 454	0
	<b>8 006 234</b>	<b>7 890 955</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 468 269	3 801 517
Finansiella kostnader	1 655 376	1 813 604
Ökning av kortfristiga fordringar	0	294 053
Minskning av långfristiga skulder	1 800 106	204 028
Minskning av kortfristiga skulder	2 305 255	12 689 433
	<b>10 229 005</b>	<b>18 802 635</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 493 748</b>	<b>7 716 519</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-2 222 771</b>	<b>-10 911 680</b>

\*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 1 377 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.

BH  
KV  
RT

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Nya förvaltnings-och serviceavtal

Under året har styrelsen tillsett att rabatter på innegården och på gatusidan rensats från ogräs samt att gräsmattan planterats om. Ett serviceavtal för fortsatt regelbunden skötsel av innegård inklusive halkbekämpning och snöskottning har skrivits med samma entreprenör. Styrelsen har också upphandlat ett nytt städföretag som från och med 2020 kommer städa våra trapphus och övriga gemensamma ytor. Styrelsen har upphandlat nya mer förmånliga avtal för övrig fastighetsförvaltning samt ekonomisk förvaltning med SBC som sträcker sig i två år med start i början av 2020. Utöver detta har även årlig service av föreningens dörrar i allmänna utrymmen och garageport upphandlats tillsammans med ett nytt jouravtal för hissar.

### Förstärkt säkerhet

För att förstärka säkerheten i föreningen har styrelsen under året utfört flertalet åtgärder som innefattar förbättrade rutiner för koder för entréer, service på dörrar till allmänna utrymmen samt installation av brytskydd, väktarronderingar vid högriskperioder, kamerabevakning samt utökad kontroll över andrahandsuthyrningar. Styrelsen har också anlitat ett företag som är experter på brandskydd för att göra en brandsäkerhetsgenomgång av fastigheten samt med samma entreprenör upphandlat årlig service av rökluckor och hänvisningsarmaturer.

### Vattenskadan

Under året upptäcktes det att delar av fastigheten drabbats av vattenskador. Anledningen till vattenskadorna var byggnadsfel från Ikano vilket ledde till att vatten läckte in utifrån. Som en följd av denna upptäckt har styrelsen sedan dess drivit en process för att få Ikano att åtgärda dessa fel. Undersökningar av drabbade lägenheter har genomförts av fukttekniker och använts för att kartlägga skadans omfattning. I slutet av året har Ikano via underentreprenörer utfört tillfälliga insatser på fasaden av fastigheten för att stoppa inflödet av vatten. Slutliga åtgärder för att återställa fastigheten beräknas ske under våren 2020.

### Trivselåtgärder

Under året har styrelsen skickat ut månadsvisa nyhetsbrev och hållit hemsidan uppdaterad för att utöka informationen hos medlemmarna om vad som pågår inom styrelsen och för föreningen i stort. Två medlemsmöten har också genomförts där medlemmar kunnat ställa frågor till styrelsen under avslappnade former. Styrelsen har också prioriterat att snabbare kunna svara på mejl via styrelsens egen mejladress. Under hösten genomfördes en höstfest för att öka samhörigheten mellan medlemmarna och trivseln i föreningen. Styrelsen har också infört policyn Huskurage och informerat samtliga medlemmar om detta via utdelning av informationsmaterial.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 170 st

Överlåtelse under året: 28 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 238

Tillkommande medlemmar: 36

Avgående medlemmar: 44

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 230

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right, and the initials BH, KD, and RT below it.



## Flerårsöversikt

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

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 626 m<sup>2</sup> bostäder och 4 035 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	360 455 000	0	0	360 455 000
Fond för yttre underhåll	506 680	288 780	-359 660	577 560
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>360 961 680</b>	<b>288 780</b>	<b>-359 660</b>	<b>361 032 560</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 091 353	-288 780	-2 192 707	-1 609 866
Årets resultat	-3 029 065	-3 029 065	2 552 367	-2 552 367
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-7 120 419</b>	<b>-3 317 845</b>	<b>359 660</b>	<b>-4 162 233</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>353 841 262</b>	<b>-3 029 065</b>	<b>0</b>	<b>356 870 327</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 029 065
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 802 573
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-288 780
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-7 120 418</b>

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

506 680
<b>-6 613 738</b>

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

BH  
ED RT

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 859 358	7 832 198
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 904	57 420
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 922 262</b>	<b>7 889 618</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 297 786	-2 709 023
Övriga externa kostnader	Not 5	-864 277	-855 707
Personalkostnader	Not 6	-306 206	-236 787
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 828 200	-4 828 200
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 296 469</b>	<b>-8 629 718</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 374 207</b>	<b>-740 100</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		518	1 337
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 655 376	-1 813 604
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 654 858</b>	<b>-1 812 267</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 029 065</b>	<b>-2 552 367</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 029 065</b>	<b>-2 552 367</b>

BH  
KV RT

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	474 595 103	479 423 304
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>474 595 103</b>	<b>479 423 304</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>474 595 103</b>	<b>479 423 304</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		103 961	278 408
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	5 592 804	7 716 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	7 582	15 290
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 704 347</b>	<b>8 010 572</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	Not 11		
Kortfristiga placeringar		56 989	56 989
		<b>56 989</b>	<b>56 989</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 761 336</b>	<b>8 067 561</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>480 356 439</b>	<b>487 490 864</b>

BH  
KV  
KI

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		360 455 000	360 455 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	506 680	577 560
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>360 961 680</b>	<b>361 032 560</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 091 353	-1 609 866
Årets resultat		-3 029 065	-2 552 367
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 120 419</b>	<b>-4 162 233</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>353 841 262</b>	<b>356 870 327</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	123 028 367	126 956 577
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>123 028 367</b>	<b>126 956 577</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 332 132	204 028
Leverantörsskulder		168 170	182 975
Skatteskulder		99 240	62 000
Övriga skulder		10 000	2 405 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	877 268	808 979
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 486 810</b>	<b>3 663 961</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>480 356 439</b>	<b>487 490 864</b>

~~RT~~ B  
BH KJ RT



## 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.

Avskrivningar	2019	2018
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
Luftbehandlingssyst.	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	2019	2018
Årsavgifter	6 868 468	6 862 844
Hyror garage/parkering	30 500	0
Hyror garage	764 967	804 000
Bredbandsintäkter	163 215	163 134
Överlåtelse/pantsättning	14 494	1 944
Avgift andrahandsuthyrning	17 808	379
Öresutjämning	-94	-103
	<b>7 859 358</b>	<b>7 832 198</b>

BH ~~BJ~~ B  
KJ RT

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Försäkringsersättning	37 125	0
	Återbäring försäkringsbolag	0	2 490
	Övriga intäkter	25 779	54 930
		<b>62 904</b>	<b>57 420</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	54 812	11 422
	Fastighetskötsel gård entreprenad	37 125	0
	Snöröjning/sandning	85 017	77 866
	Städning enligt beställning	35 589	15 500
	Mattvätt/Hyrmattor	-5 075	108 000
	Hissbesiktning	25 530	14 243
	Gemensamma utrymmen	0	394
	Garage	1 796	1 524
	Sopphantering	79 011	0
	Gård	23 451	2 783
	Serviceavtal	12 879	1 872
	Förbrukningsmateriel	45 649	7 424
	Teleport/hissanläggning	14 400	7 463
	Brandskydd	41 050	0
		<b>451 234</b>	<b>248 490</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	55 401	40 476
	Lås	32 268	8 799
	VVS	7 896	0
	Ventilation	0	1 469
	Elinstallationer	3 380	20 250
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	35 089	7 494
	Hiss	71 543	86 468
	Mark/gård/utemiljö	44 875	-53 156
	Garage/parkering	34 618	27 626
	Skador/klotter/skadegörelse	4 126	0
	Vattenskada	13 062	0
		<b>302 258</b>	<b>139 426</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Källare	0	159 000
	Entré/trapphus	189 438	97 125
	Lås	332 000	0
	Ventilation	0	97 535
	Elinstallationer	0	6 000
		<b>521 438</b>	<b>359 660</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	600 886	523 290
	Värme	555 072	538 629
	Vatten	274 571	266 772
	Sophämtning/renhållning	436 215	490 678
		<b>1 866 744</b>	<b>1 819 368</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	97 047	76 447
	Självrisk	9 300	0
	Bredband	12 525	3 632
		<b>118 872</b>	<b>80 079</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>37 240</b>	<b>62 000</b>

~~BH~~ B  
BH W RT

**TOTALT DRIFTKOSTNADER** **3 297 786** **2 709 023**

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	3 750	3 750
	Tele- och datakommunikation	7 116	2 419
	Juridiska åtgärder	48 452	26 906
	Inkassering avgift/hyra	22 525	0
	Hysesförluster	1 010	0
	Övriga förluster	0	1 412
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	20 000
	Föreningskostnader	8 768	4 257
	Styrelseomkostnader	0	6 330
	Fritids- och trivselkostnader	2 934	1 301
	Förvaltningsarvode	725 508	703 339
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 263
	Administration	11 223	7 289
	Korttidsinventarier	6 921	68 285
	Konsultarvode	7 202	7 156
	Tidningar facklitteratur	1 993	0
		<b>864 277</b>	<b>855 707</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	233 125	180 176
	Sociala kostnader	73 081	56 611
		<b>306 206</b>	<b>236 787</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	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	233 528
	Stomkomplettering medlem K3	291 911	291 911
	Värmesystem K3	700 585	700 585
	Luftbehandlingssystem K3	280 234	280 234
	Fastighetsel inkl. svagström K3	700 585	700 585
	Hissar K3	280 234	280 234
		<b>4 828 200</b>	<b>4 828 200</b>

BH  
B  
RT

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	487 872 654	487 872 654
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>487 872 654</b>	<b>487 872 654</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 449 350	-3 621 150
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 828 200	-4 828 200
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-13 277 551</b>	<b>-8 449 350</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>474 595 103</b>	<b>479 423 304</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	137 580 000	137 580 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	193 724 000	155 200 000
	Taxeringsvärde mark	81 000 000	61 000 000
		<b>274 724 000</b>	<b>216 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	271 000 000	216 200 000
	Lokaler	3 724 000	0
		<b>274 724 000</b>	<b>216 200 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	99 056	355
	Klientmedel hos SBC	5 493 748	7 716 519
		<b>5 592 804</b>	<b>7 716 874</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÅKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Försäkring	7 582	15 290
		<b>7 582</b>	<b>15 290</b>
<b>Not 11</b>	<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Aktier i Fastighets AB Ursvikskulle, Orgnr 556975-5860	56 989	56 989
		<b>56 989</b>	<b>56 989</b>

BH  
RT B  
KJ

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	577 560	72 195
	Reservering enligt stadgar	288 780	288 780
	Reservering enligt stämmobeslut	0	216 585
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-359 660	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>506 680</b>	<b>577 560</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				Villkors- ändringsda g
	Räntesats	Belopp	Belopp		
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31		
	SEB	0,900 %	0	27 517 654	2019-04-28
	SEB	0,900 %	0	25 000 000	2019-04-28
	SEB 41007265	2,250 %	25 000 000	25 000 000	2020-04-28
	SEB 41007273	1,730 %	24 850 900	25 000 000	2022-04-28
	SEB 41007303	2,250 %	22 991 945	24 642 951	2020-04-28
	Nordea 3978 89 11633	0,505 %	52 517 654	0	2020-04-27
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>125 360 499</b>	<b>127 160 605</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 332 132	-204 028	
			<b>123 028 367</b>	<b>126 956 577</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 113 699 839 kr.



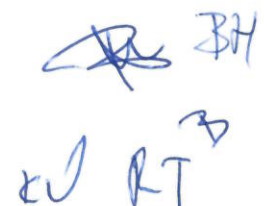
<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	127 517 654	127 517 654

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	El	74 919	75 590
	Värme	57 517	64 740
	Sophämtning	3 103	3 108
	Extern revisor	15 000	15 000
	Ränta	54 884	19 070
	Avgifter och hyror	671 844	615 719
	Snöröjning	0	15 752
		<b>877 268</b>	<b>808 979</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Följande planerar styrelsen att arbeta med under nästkommande räkenskapsår:

- Installation av laddstolpar för elbilar i föreningens garage.
- Upphandling av två av föreningens lån för att förbättra lånevillkoren.
- Rustning och ombyggnation av lekplatsen på innergården.
- Upprättande av långsiktig underhållsplan för föreningens fastighet.



---

## Styrelsens underskrifter

---


SUNDBYBERG den 9 / 3 2020



Göran Rickard Tageson  
*Ordförande*



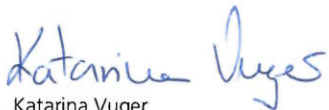
Towe Anna Sofia Bengtsson  
*Vice ordförande*



Ulf Stefan Tobias Becker  
*Ledamot*



Beisa Halilovic  
*Ledamot*



Katarina Vuger  
*Ledamot*



Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 3 2020

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 2019.

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 2019 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 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 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 handlingar 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 handlingar 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 handlingarna 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 2019 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

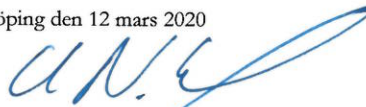
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 överträdelser 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 12 mars 2020



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR