



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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 Ursholmen

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Måns Johan Ale Björn

Jon Anders Bergman

Jenny Christina Collén

Emma Karin Persson

Hanna Elisabeth Olivia Norberg

Ordförande

Sekreterare

Kassör

Fastighetsansvarig

Ledamot

Avgick vid flytt 2020-01

Joel Emanuel Bergelin

Steffen Werther

Suppleant

Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jon Anders Bergman, Jenny Christina Collén och Hanna Elisabeth Olivia Norberg.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars-Olof Eklund

Ordinarie Extern

Malma Revision AB

Valberedning

Kent Bernhardsson

Kerstin Olofsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ursholmen 1	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2020.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via vattenburen värme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1952 och består av 6 flerbostadshus.

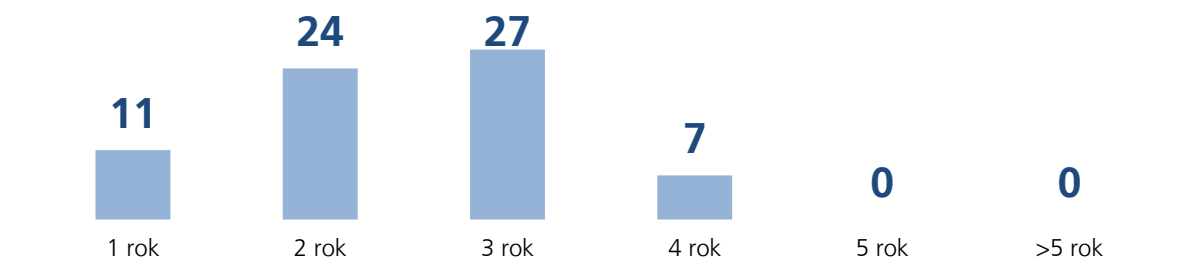
Värdeåret är 1952.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 091 m², varav 4 427 m² utgör lägenhetsyta och 664 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Äppelgårdens Förskola	205 m ²	2028-09-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal port 104	Säljs 2020
Tom lokal under port 100	Säljs 2020
Tom lokal under port 82	Säljs 2020
Övernattningslägenhet Port 98	Ställs i ordning våren 2020

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Upprustning av utemiljön	2020	Pågår
Lagning av trappa och trappräcke port 104	2019	
Nytt nyckelsystem driftsatt	2018	
Alla entréportar bytta	2018	
Slamspolning av stammar (horisontella avlopp)	2017	
Injustering av värme	2017 - 2018	
Renoveringar av hyreslägenheter	2015 - 2016	
Tilläggsisolering vindar	2014	
Installation nya fläktar, rengöring fläktgångar	2013 - 2014	
Stambyten badrum och kök + utbyte som ej gjorts 2006-2008	2012	
Omdränering, värmeisolering grundmurar, byte dagvattenledningar	2011	
Undercentral fjärrvärme	2011 - 2012	
Ny tvättstuga	2010	
Miljörum	2010	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av uthomhusbelysning	2020	Väntar på bygglov samt godkännande av bidrag
Solpaneler	2020	
Laddstolpar och motorvärmare	2020	
OVK	2020	
Tvätt av yttertak betongpannor	2020	
Stamspolning	2020	
Plåt stuprör byte/komplettering	2020	
Markbeläggning betongplattor	2020	
Fasadrenovering/tilläggsisolering/fönster	2020-2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	SBC AB
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Fjärrvärme	Fortum
TV	Comhem AB
Anslutningsnät	AB Stokab
Städ & trädgård	Harmonistäd AB
Tömning av sopkärl i miljörummet	Liselotte Lööf Miljö AB
Elavtal	Storuman Energi AB
Säkerhet	Securitas
Underhåll tvättstuga	Söderkyl AB
Internet	Bredband2
Snöröjning	RA Trädgård & Markservice AB

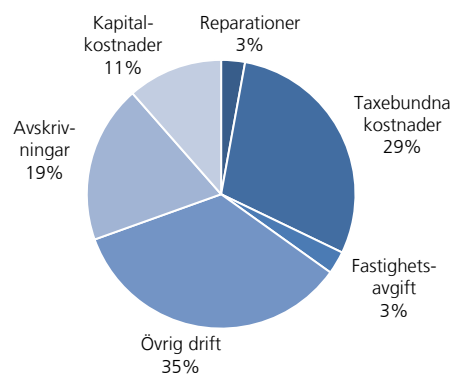
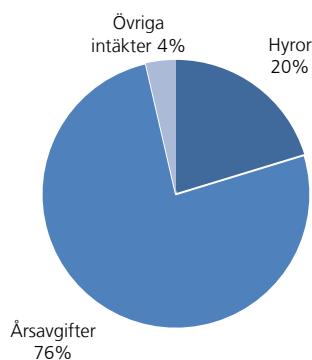
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 775 017	11 597 533
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 125 969	4 031 762
Finansiella intäkter	12 476	9 569
Medlemsinsatser	0	2 710 000
Ökning av kortfristiga skulder	30 829	32 365
	4 169 274	6 783 696
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 978 664	4 885 682
Finansiella kostnader	488 151	508 681
Ökning av kortfristiga fordringar	5 524	64 769
Minskning av långfristiga skulder	3 140 555	5 147 079
	6 612 894	10 606 211
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 331 397	7 775 017
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 443 620	-3 822 515

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett fokus under 2019 har varit att sänka kostnader. Vi har samarbetat med en underleverantör som har bistått oss i förhandling med långivare, både de vi har idag samt potentiella för framtiden. Förhandlingarna gav goda resultat och innebär att vi har sänkt våra årliga räntekostnader från ca 441 548 kr till ca 243 696 kr.

Styrelsen har under de två senaste åren haft ett fokus på att sänka löpande kostnader och skapa goda förutsättningar för ekonomin framöver. Förutom att omförhandla våra lån (halvering av räntekostnader) har vi under 2019 även amorterat 3 159 205 kr. Detta ska läggas till amorteringen vi gjorde 2018 om 5 147 079 kr så under två år har vi amorterat sammanlagt 8 306 284 kr vilket innebär en kraftig sänkning av belåningsgraden (se nyckeltal för översikt och jämförelse mellan åren).

Styrelsen anlidade under 2019 en konsult som har utrett förutsättningarna för att installera solceller på fastighetens tak. Utredningen visade på goda förutsättningar och styrelsen har lämnat in en bygglovsansökan samt ansökan om statligt stöd (bidrag).

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st
Överlåtelser under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 91
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 91

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	767	763	751	762
Hyror/m ² hyresrättsyta	738	727	788	813
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 389	8 157	9 545	9 859
Elkostnad/m ² totalyta	27	27	22	20
Värmekostnad/m ² totalyta	172	175	175	178
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	26	23	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	96	100	119	127
Soliditet (%)	68	66	63	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-139	-2 163	-821	-98
Nettoomsättning (tkr)	4 045	4 009	4 058	4 096

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 427 m² bostäder och 664 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	67 345 484	0	0	67 345 484
Upplåtelseavgifter	8 898 193	0	0	8 898 193
Fond för yttre underhåll	850 400	850 400	-1 114 003	1 114 003
S:a bundet eget kapital	77 094 077	850 400	-1 114 003	77 357 680
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 308 919	-850 400	-1 049 376	-8 409 143
Årets resultat	-138 717	-138 717	2 163 379	-2 163 379
S:a ansamlad förlust	-10 447 636	-989 117	1 114 003	-10 572 522
S:a eget kapital	66 646 441	-138 717	0	66 785 158

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-138 717
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 458 519
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-850 400
summa balanserat resultat	-10 447 636

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

19 981
-10 427 655

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 045 310	4 008 739
Övriga rörelseintäkter	Not 3	80 659	23 023
Summa rörelseintäkter		4 125 969	4 031 762
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 560 003	-4 550 648
Övriga externa kostnader	Not 5	-339 813	-256 182
Personalkostnader	Not 6	-78 848	-78 852
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-810 346	-810 346
Summa rörelsekostnader		-3 789 011	-5 696 029
RÖRELSERESULTAT		336 958	-1 664 267
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 476	9 569
Räntekostnader och liknande resultatposter		-488 151	-508 681
Summa finansiella poster		-475 675	-499 112
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-138 717	-2 163 379
ÅRETS RESULTAT		-138 717	-2 163 379

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	92 268 689	93 079 036
Summa materiella anläggningstillgångar	92 268 689	93 079 036
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	92 268 689	93 079 036
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	5 698	5 709
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 392 489	1 799 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	168 300	204 173
Summa kortfristiga fordringar	2 566 487	2 009 310
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 106 171	6 101 444
Summa kassa och bank	3 106 171	6 101 444
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 672 658	8 110 754
SUMMA TILLGÅNGAR	97 941 347	101 189 790

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 243 677	76 243 677
Fond för yttre underhåll	Not 11	850 400	1 114 003
Summa bundet eget kapital		77 094 077	77 357 680
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 308 919	-8 409 143
Årets resultat		-138 717	-2 163 379
Summa fritt eget kapital		-10 447 636	-10 572 522
SUMMA EGET KAPITAL		66 646 441	66 785 158
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	20 430 148
Summa långfristiga skulder		0	20 430 148
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	30 244 818	12 955 225
Leverantörsskulder		198 452	245 530
Skatteskulder		234 766	237 688
Övriga skulder		4 384	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	612 486	536 041
Summa kortfristiga skulder		31 294 906	13 974 484
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 941 347	101 189 790

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	40-50 år	40-50 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Bredband	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 140 012	3 124 745
Hyror bostäder	400 795	395 244
Hyror lokaler	269 298	265 129
Hyror parkering	166 917	155 700
Bredbandsintäkter	68 352	67 978
Öresutjämning	-64	-57
	4 045 310	4 008 739

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	45 289	23 023
Övriga intäkter	35 370	0
	80 659	23 023

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	134 684	95 300
	Fastighetsskötsel beställning	48 426	20 841
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	11 383
	Fastighetsskötsel gård beställning	39 705	32 384
	Snöröjning/sandning	146 235	80 251
	Städning entreprenad	87 461	90 012
	Städning enligt beställning	19 036	20 507
	OVK Obl. Ventilationskontroll	960	30 619
	Bevakning	2 655	4 336
	Gemensamma utrymmen	0	6 925
	Gård	3 009	7 559
	Serviceavtal	31 429	21 651
	Förbrukningsmateriel	3 887	5 356
	Störningsjour och larm	6 000	17 260
		523 486	444 383
	Reparationer		
	Förskola	9 975	34 844
	Tvättstuga	22 311	95 110
	Entré/trapphus	1 581	0
	Lås	18 280	4 170
	VVS	3 012	22 145
	Värmeanläggning/undercentral	6 801	0
	Ventilation	1 079	1 025
	Elinstallationer	7 897	12 335
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 954	0
	Bredband	13 000	0
	Tak	2 360	688
	Fönster	10 896	17 223
	Mark/gård/utemiljö	13 860	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 849	8 238
	Vattenskada	3 476	0
		120 331	195 777
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	137 500
	Förskola	0	285 000
	Entré/trapphus	0	828 771
	Värmeanläggning	19 981	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	719 603
		19 981	1 970 874
	Taxebundna kostnader		
	El	137 098	139 197
	Värme	876 343	890 046
	Vatten	126 387	132 810
	Sophämtning/renhållning	106 940	112 969
	Grovsopor	0	8 239
		1 246 768	1 283 261
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	76 430	71 320
	Tomträttsavgäld	331 900	331 900
	Kabel-TV	18 240	17 836
	Bredband	107 704	115 694
		534 274	536 750
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	115 163	119 603
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 560 003	4 550 648

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	306
	Tele- och datakommunikation	4 844	1 565
	Juridiska åtgärder	77 070	40 961
	Inkassering avgift/hyra	2 994	2 975
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	27 344	26 875
	Föreningskostnader	406	1 638
	Styrelseomkostnader	0	3 567
	Fritids- och trivselkostnader	689	997
	Förvaltningsarvode	94 531	86 593
	Administration	46 976	10 248
	Konsultarvode	73 456	69 135
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 360	6 240
		339 813	256 182

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Sociala kostnader	18 848	18 852
		78 848	78 852

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	406 716	406 716
	Förbättringar	403 630	403 630
		810 346	810 346

Not 8	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	99 159 290	99 159 290
	Utgående anskaffningsvärde	99 159 290	99 159 290
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 080 254	-5 269 908
	Årets avskrivningar enligt plan	-810 346	-810 346
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 890 601	-6 080 254
	Planenligt restvärde vid årets slut	92 268 689	93 079 036
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	64 474 000	44 835 000
	Taxeringsvärde mark	57 541 000	36 900 000
		122 015 000	81 735 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	120 000 000	79 000 000
	Lokaler	2 015 000	2 735 000
		122 015 000	81 735 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	127 373	125 855
	Klientmedel hos SBC	2 225 226	1 673 573
	Fordringar	39 890	0
		2 392 489	1 799 428
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	26 044	24 342
	Kabel-TV	4 632	4 558
	Bevakning	930	0
	Tomträttsavgäld	82 975	82 975
	Fastighetsskötsel	0	23 825
	Bredband	26 989	26 863
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	6 480	6 360
	Snöröjning/sandning	0	15 000
	Serviceavtal	20 250	20 250
		168 300	204 173

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 114 003	638 891
	Reservering enligt stadgar	850 400	850 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 114 003	-375 288
	Vid årets slut	850 400	1 114 003

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	9 817 231	12 871 037	2020-12-28
	SBAB	7 427 587	7 514 336	2020-12-09
	SBAB	13 000 000	13 000 000	2020-01-17
	Summa skulder till kreditinstitut	30 244 818	33 385 373	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-30 244 818	-12 955 225	
		0	20 430 148	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 798 098 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	41 000 000	41 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Städning entreprenad	9 279	9 279
	El	16 512	22 564
	Värme	109 786	118 159
	Vatten	31 740	0
	Sophämtning	20 039	2 890
	Extern revisor	27 000	27 000
	Arvoden	9 000	9 000
	Sociala avgifter	2 828	2 828
	Ränta	591	372
	Avgifter och hyror	377 562	339 914
	Fastighetsskötsel beställning	5 531	0
	Konsultarvode	2 618	0
	Tvättstuga	0	4 035
		612 486	536 041

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Ett inriktningsbeslut fattades av styrelsen 2019 om upprustning av föreningens innergårdar. En arbetsgrupp har tagit fram ett förslag, styrelsen fastställde förslaget och har därefter upphandlat entreprenör som utför arbetet under våren 2020.

Stockholms stad har meddelat höjning av tomträttsavgälden för den mark som Brf Ursholmen disponerar. Nuvarande avtal ger en kostnad om 331 180 kr/år. Avgiften kommer under kommande år att höjas stegvis enligt följande:

År 1: 2020-10-01 - 2021-09-30 : 511 000 kr/år

År 2: 2021-10-01 - 2022-09-30 : 574 300 kr/år

År 3: 2022-10-01 - 2023-09-30 : 637 600 kr/år

År 4-10: 2023-10-01 - 2030-09-30 : 700 900 kr/år

Föreningen undersöker möjligheten att köpa marken från Stockholms Stad.

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 16 / 3 2020



Måns Johan Ale Björn
Ordförande



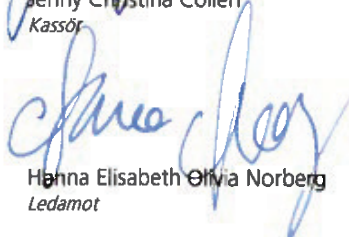
Jon Anders Bergman
Sekreterare



Jenny Christina Collén
Kassör



Emma Karin Persson
Fastighetsansvarig



Hanna Elisabeth Olivia Norberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 3 - 2020



Lars-Olof Eklund
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ursholmen
Org.nr 769618-7306

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ursholmen för räkenskapsåret 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 2019-12-31 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 för föreningen.

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 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 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ursholmen för räkenskapsåret 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Nacka 2020-03-30

Lars-Olof Eklund
Auktoriserad revisor

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