

# Årsredovisning 2018

Bostadsrättsföreningen Urbilden



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Urbilden**  
746000-2145  
Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

| Innehållsförteckning:                         | Sida  |
|---|-------|
| Förvaltningsberättelse                        | 1-5   |
| Resultaträkning                               | 6     |
| Balansräkning                                 | 7-8   |
| Kassaflödesanalys                             | 9     |
| Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 10    |
| Noter   | 11-14 |
| Underskrifter                                 | 15    |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Urbilden, 746000-2145, får härmed avge årsredovisning för 2018.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-12-31 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-01 hos Bolagsverket.

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

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

|                  |            | <u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> |
|------------------|------------|-------------------------------------|
| Teodora Didova   | Ordförande | 2020                                |
| Elin Lindqvist   | Ledamot    | 2019                                |
| Sofia Carpanetti | Ledamot    | 2019                                |
| Love Rydstern    | Ledamot    | 2020                                |

#### Styrelsesuppleanter

|                 |           |      |
|-----------------|-----------|------|
| Eva Svensson    | Suppleant | 2020 |
| Kristina Takacs | Suppleant | 2019 |

#### Ordinarie revisorer

|    |                      |      |
|----|----------------------|------|
| EY | Auktoriserad revisor | 2019 |
|----|----------------------|------|

#### Valberedning

|                   |              |      |
|-------------------|--------------|------|
| Amanda Andreasson | Valberedning | 2019 |
| Thomas Johansson  | Valberedning | 2019 |

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Sofia Carpanetti, Teodora Didova och Elin Lindqvist, två i förening.

2

12

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Urbilden 7 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 117 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1937. Fastighetens adress är Sofielundsvägen 48, Ystadgatan 47 och Lantmannagatan 15.

Föreningen upplåter 117 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning

|       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|
| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok |
| 13 st | 95 st | 6 st  | 3 st  |

|                    |          |
|--------------------|----------|
| Total tomtarea:    | 3854 kvm |
| Total bostadsarea: | 5406 kvm |
| Total lokalarea:   | 157 kvm  |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

|                        |                                      |
|------------------------|--------------------------------------|
| Bredablick Förvaltning | Ekonomisk förvaltning                |
| Bredablick Förvaltning | Teknisk förvaltning                  |
| Com Hem                | Kabel-TV                             |
| Klart Rent             | Städavtal                            |
| E.ON                   | El-avtal avseende volym              |
| E.ON                   | Fjärrvärme                           |
| Anticimex              | SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) |

✓

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 273 085 kr och planerat underhåll för 350 993 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 947 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 170 kr/kvm.

### Tidigare utfört underhåll

|   | <u>År</u> |
|---|-----------|
| 3-glas fönster insatta                            | 1994      |
| Takrenovering                                     | 1994      |
| Renovering av trapphus/port                       | 1995/1996 |
| Byte av elstigarledningar                         | 1999/2000 |
| Byte av vattenstammar                             | 2000      |
| Installation av säkerhetsdörrar                   | 2008      |
| Taket lades om                                    | 2009      |
| Skorstenarna renoverades                          | 2009      |
| Samtliga balkongplattors undersida renoverade     | 2009      |
| Föreningens tvättstugor                           | 2009      |
| Relining av avloppsstammar                        | 2011      |
| Ventilationssystem rensat & besiktigt             | 2013      |
| Ventilation i lägenheter besiktigt (OVK)          | 2016      |
| Dränering   | 2016      |
| Dagvattenbrunnar, gården                          | 2016      |
| Förstärkning & puts källarnedgångar, inifrån gård | 2016      |
| Fasadrenovering                                   | 2017      |
| Balkongrenovering inkl. nya räcken                | 2017      |
| Renovering skorstenar                             | 2017      |
| Nya takluckor inkl. taksäkerhet                   | 2017      |
| Armerat fönsterglas i dörrar till cykelförråd     | 2017      |
| Statuskontroller i samtliga lägenheter            | 2018      |

## Väsentliga händelser under året

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 mars 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2018 har 19 överlåtelse av bostadsrätter skett.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 160 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 153 medlemmar.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 2 %.

✓

T.D.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                             | 2018  | 2017    | 2016   | 2015  |
|--|-------|---------|--------|-------|
| Rörelsens intäkter                                       | 4 181 | 4 148   | 4 186  | 4 093 |
| Resultat efter finansiella poster                        | -382  | -11 449 | -3 368 | -610  |
| Förändring av underhållsfond                             | 596   | -674    | -2 800 | -372  |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | -144  | -9 941  | 266    | 596   |
| Soliditet %  | -124  | -112    | -13    | 12    |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm                    | 735   | 733     | 733    | 722   |
| Årsavgift för lokal, kr / kvm                            | 913   | 904     | 904    | 890   |
| Driftskostnad, kr / kvm                                  | 437   | 367     | 373    | 341   |
| Ränta, kr / kvm  | 57    | 46      | 32     | 35    |
| Avsättning till underhållsfond kr / kvm                  | 170   | 181     | 190    | 145   |
| Lån, kr / kvm  | 4 233 | 4 311   | 2 399  | 2 010 |

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

## Allmänt om verksamheten

### Händelser under året

Då de stora renoveringarna är gjorda har föreningen fokuserat på mindre projekt såsom att få utfört statuskontroller i samtliga lägenheter. Det sedvanliga underhållet har löpt på som vanligt och vi har även lagat den del av dräneringen som blev skadad då ett av kommunens rör läckte vid Sofielundsvägen 48 A.

Vi har fokuserat på utemiljön och kontrollerat våra träd och har även låtit beskära dem samt att vi fick ta bort två träd då de ej var friska.

För tredje året i rad anordnade föreningen en gårdsloppis, denna gång i maj månad. Vi hoppas detta kan komma att bli en återkommande händelse.

I slutet av året beslöt föreningen att även ta in teknisk förvaltartjänst från Bredablick Förvaltning för att stödja styrelsen i sitt arbete.

### Planer för 2019 och framåt

Mellan den 23 januari och 5 februari har föreningen haft underhållsspolning av avloppstammarna. Föreningen kommer även att ha påbörjat mätning av radon under början av året. Mätningen sker endast i några av föreningens lägenheter.

Föreningen beslöt att avvakta med garantibesiktningen av balkongerna under föregående år för att i stället utföra dem under detta år och då kommer vi även målningen av fasaderna ses över.

Vi tittar också på föreningens värmesystem för en eventuell uppdatering av systemet.

Staketet runt innergården kommer att fräschas upp under våren och vi tittar även på en uppfräschning eller eventuellt byte av grindar samt dörrar in till innergården.

7.0.

## Förändringar i eget kapital

|                                    | Bundet                       | Bundet                      | Fritt                          | Fritt                     |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
|                                    | <i>Medlems-<br/>insatser</i> | <i>Underhålls-<br/>fond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>Resultat</i> |
| <b>Vid årets början</b>            | <b>241 242</b>               | <b>-</b>                    | <b>-1 901 704</b>              | <b>-11 448 718</b>        |
| Disposition enligt föreningsstämma |                              |                             | -11 448 718                    | 11 448 718                |
| Avsättning till underhållsfond     |                              | 947 000                     | -947 000                       |                           |
| Ianspråktagande av underhållsfond  |                              | -350 993                    | 350 993                        |                           |
| Årets resultat                     |                              |                             |                                | -381 857                  |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>241 242</b>               | <b>596 007</b>              | <b>-13 946 429</b>             | <b>-381 857</b>           |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|  |             |
|--|-------------|
| Balanserat resultat  | -13 350 422 |
| Årets resultat före fondförändring                         | -381 857    |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -947 000    |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond                    | 350 993     |
| Summa över/underskott                                      | -14 328 286 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning</b> | <b>-14 328 286</b> |
|-----------------------------------|--------------------|

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

T.D.

## Resultaträkning

| Belopp i kr  | Not   | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|--|-------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                           |                           |
| Årsavgifter och hyror                                      | 1     | 4 112 105                 | 4 101 916                 |
| Övriga rörelseintäkter                                     | 2     | 69 008                    | 46 136                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |       | <b>4 181 113</b>          | <b>4 148 052</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                           |                           |
| Fastighetskostnader  | 3,4,5 | -3 056 292                | -13 942 855               |
| Övriga externa kostnader                                   | 6     | -240 670                  | -447 504                  |
| Personalkostnader  | 7     | -118 278                  | -118 278                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 8     | -833 773                  | -833 772                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-4 249 013</b>         | <b>-15 342 409</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>-67 900</b>            | <b>-11 194 357</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |       |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |       | 1 072                     | 536                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -315 029                  | -254 897                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |       | <b>-313 957</b>           | <b>-254 361</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |       | <b>-381 857</b>           | <b>-11 448 718</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>-381 857</b>           | <b>-11 448 718</b>        |

9



## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 9          | 8 432 909         | 9 266 682         |
| Inventarier, maskiner och installationer       |            | -                 | -                 |
| Summa materiella anläggningstillgångar         |            | 8 432 909         | 9 266 682         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | 8 432 909         | 9 266 682         |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 9 168             | 7 648             |
| Övriga fordringar                              |            | 4 968             | 4 968             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 10         | 106 697           | 59 011            |
| Summa kortfristiga fordringar                  |            | 120 833           | 71 627            |
| <b>Kassa och bank</b>                          | 11         | 2 286 858         | 2 401 963         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | 2 407 691         | 2 473 590         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | 10 840 600        | 11 740 272        |

5

T.O.

## Balansräkning

| Belopp i kr   | Not   | 2018-12-31  | 2017-12-31  |
|---|-------|-------------|-------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                             |       |             |             |
| <b>Eget kapital</b>   |       |             |             |
| <i>Bundet eget kapital</i>                                  |       |             |             |
| Medlemsinsatser   |       | 241 242     | 241 242     |
| Underhållsfond  |       | 596 007     | -           |
| Summa bundet eget kapital                                   |       | 837 249     | 241 242     |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                   |       |             |             |
| Balanserat resultat   |       | -13 946 429 | -1 901 704  |
| Årets resultat  |       | -381 857    | -11 448 718 |
| Summa fritt eget kapital                                    |       | -14 328 286 | -13 350 422 |
| <b>Summa eget kapital</b>                                   |       | -13 491 037 | -13 109 180 |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                 |       |             |             |
| Fastighetslån   | 12,13 | 23 118 665  | 23 597 329  |
| Summa långfristiga skulder                                  |       | 23 118 665  | 23 597 329  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                 |       |             |             |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 12,13 | 430 664     | 382 664     |
| Leverantörsskulder  |       | 211 879     | 225 275     |
| Skatteskulder   |       | 11 873      | 11 871      |
| Övriga skulder  |       | 15 641      | 13 248      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 14    | 542 915     | 619 065     |
| Summa kortfristiga skulder                                  |       | 1 212 972   | 1 252 123   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |       | 10 840 600  | 11 740 272  |

✓

T.D.

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> | <i>2017-01-01-<br/>2017-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Rörelseresultat  | -67 900                           | -11 194 357                       |
| Avskrivningar  | 833 773                           | 833 772                           |
|  | <b>765 873</b>                    | <b>-10 360 585</b>                |
| Erhållen ränta   | 1 072                             | 536                               |
| Erlagd ränta   | -315 029                          | -254 897                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar i rörelsekapital</b> | <b>451 916</b>                    | <b>-10 614 946</b>                |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i>   |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)                                       | -49 206                           | 26 445                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)  | -87 151                           | 103 496                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>  | <b>315 559</b>                    | <b>-10 485 005</b>                |
| <i>Finansieringsverksamheten</i>   |                                   |                                   |
| Upptagna lån   | -                                 | 11 307 118                        |
| Amortering av låneskulder  | -430 664                          | -677 550                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                       | <b>-430 664</b>                   | <b>10 629 568</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>-115 105</b>                   | <b>144 563</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  | <b>2 401 963</b>                  | <b>2 257 400</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>2 286 858</b>                  | <b>2 401 963</b>                  |

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

<

T.D.

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader

10-50 år

Inventarier, maskiner och installationer

5 år

✓

T.D.

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

|                      | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 3 968 813                 | 3 960 040                 |
| Årsavgifter lokaler  | 143 292                   | 141 876                   |
| <b>Summa</b>         | <b>4 112 105</b>          | <b>4 101 916</b>          |

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

|                              | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Överlåtelseavgifter          | 14 198                    | 17 312                    |
| Andrahandsuthyrningsavgifter | 28 471                    | 9 537                     |
| Övriga intäkter              | 26 339                    | 19 287                    |
| <b>Summa</b>                 | <b>69 008</b>             | <b>46 136</b>             |

### Not 3 Reparationer

|  | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Bostäder                               | -                         | 5 000                     |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen   | 31 046                    | 34 779                    |
| Armaturer, gemensamma utrymmen         | 7 073                     | 14 651                    |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 16 539                    | 31 384                    |
| Övrigt, gemensamma utrymmen            | 82 366                    | 1 869                     |
| VA & sanitet, installationer           | 29 898                    | 14 465                    |
| Värme, installationer                  | 3 483                     | -                         |
| Ventilation, installationer            | 8 750                     | 528                       |
| El, installationer                     | 4 400                     | -                         |
| Tele/TV/porttelefon, installationer    | -                         | 14 656                    |
| Huskropp                               | 7 247                     | 17 864                    |
| Vattenskador                           | 80 900                    | 159 777                   |
| Klottersanering                        | 1 383                     | 19 999                    |
| <b>Summa</b>                           | <b>273 085</b>            | <b>314 972</b>            |

### Not 4 Planerat underhåll

|                                      | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen | 88 493                    | 53 712                    |
| Huskropp, fasader                    | -                         | 11 530 608                |
| Markytor                             | 262 500                   | -                         |
| <b>Summa</b>                         | <b>350 993</b>            | <b>11 584 320</b>         |

T.O.

## Not 5 Driftskostnader

|                                    | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt                    | 142 430                   | 142 430                   |
| Fastighetsförvaltning              | 216 403                   | 157 732                   |
| Städning                           | 159 981                   | 138 900                   |
| Besiktningsskostnader              | 166 627                   | 19 000                    |
| Snöröjning                         | 131 210                   | 25 940                    |
| Serviceavtal                       | 51 704                    | 39 605                    |
| Förbrukningsmaterial               | 21 505                    | 23 593                    |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 9 815                     | 3 240                     |
| El                                 | 132 661                   | 120 932                   |
| Uppvärmning                        | 882 221                   | 839 698                   |
| Vatten och avlopp                  | 246 273                   | 241 987                   |
| Avfallshantering                   | 120 721                   | 126 380                   |
| Försäkringar                       | 45 780                    | 31 673                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete     | 23 055                    | 49 500                    |
| Kabel-TV                           | 66 595                    | 65 351                    |
| Abonnemang porttelefon/hisstelefon | 15 233                    | 17 602                    |
| <b>Summa</b>                       | <b>2 432 214</b>          | <b>2 043 563</b>          |

## Not 6 Övriga kostnader

|                                | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kontorsmateriel och trycksaker | 149                       | 284                       |
| Tele och post                  | 18 490                    | 11 383                    |
| Förvaltningskostnader          | 166 992                   | 160 021                   |
| Revision                       | 16 438                    | 15 000                    |
| Jurist- och advokatkostnader   | 29 481                    | 31 895                    |
| Bankkostnader                  | 2 151                     | 5 825                     |
| Stämpelskatt                   | -                         | 212 115                   |
| IT-tjänster                    | 2 692                     | 2 931                     |
| Övriga externa tjänster        | -                         | 6 250                     |
| Övriga externa kostnader       | 4 277                     | 1 800                     |
| <b>Summa</b>                   | <b>240 670</b>            | <b>447 504</b>            |

## Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

|                  | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden  | 90 000                    | 90 000                    |
| <b>Summa</b>     | <b>90 000</b>             | <b>90 000</b>             |
| Sociala avgifter | 28 278                    | 28 278                    |
| <b>Summa</b>     | <b>118 278</b>            | <b>118 278</b>            |

5

## Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

|              | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader    | 833 773                   | 833 772                   |
| <b>Summa</b> | <b>833 773</b>            | <b>833 772</b>            |

## Not 9 Byggnader och mark

|                                    | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b> |                    |                    |
| Vid årets början                   |                    |                    |
| -Byggnader                         | 23 557 415         | 23 557 415         |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>23 557 415</b>  | <b>23 557 415</b>  |
| <b>Ingående avskrivningar</b>      |                    |                    |
| Vid årets början                   |                    |                    |
| -Byggnader                         | -14 290 733        | -13 456 961        |
|                                    | -14 290 733        | -13 456 961        |
| Årets avskrivning                  |                    |                    |
| -Årets avskrivning på byggnader    | -833 773           | -833 772           |
|                                    | -833 773           | -833 772           |
| <b>Utgående avskrivningar</b>      | <b>-15 124 506</b> | <b>-14 290 733</b> |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>8 432 909</b>   | <b>9 266 682</b>   |
| Varav                              |                    |                    |
| Byggnader                          | 8 432 909          | 9 266 682          |
| <b>Taxeringsvärden</b>             |                    |                    |
| Bostäder                           | 44 800 000         | 44 800 000         |
| Lokaler                            | 803 000            | 803 000            |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>       | <b>45 603 000</b>  | <b>45 603 000</b>  |
| Varav byggnader                    | 30 558 000         | 30 558 000         |

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                               | 2018-12-31     | 2017-12-31    |
|-------------------------------|----------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader | 106 697        | 59 011        |
|                               | <b>106 697</b> | <b>59 011</b> |

## Not 11 Kassa och bank

|                                 | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 2 286 858        | 2 401 963        |
|                                 | <b>2 286 858</b> | <b>2 401 963</b> |

## Not 12 Förfall fastighetslån

|   | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen      | 430 664           | 382 664           |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen           | 1 722 656         | 1 530 656         |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | 21 396 009        | 22 066 673        |
|   | <b>23 549 329</b> | <b>23 979 993</b> |

T.D.

### Not 13 Fastighetslån

|               | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 23 549 329        | 23 979 993        |
| <b>Summa</b>  | <b>23 549 329</b> | <b>23 979 993</b> |

| Låneinstitut | Ränta  | Bundet till | Ing. skuld        | Nya lån  | Årets amort.    | Utg. skuld        |
|--------------|--------|-------------|-------------------|----------|-----------------|-------------------|
| Stadshypotek | 1,00 % | 2019-03-30  | 865 000           | -        | -20 000         | 845 000           |
| Stadshypotek | 1,14 % | 2021-09-01  | 2 992 500         | -        | -30 000         | 2 962 500         |
| Stadshypotek | 1,15 % | 2019-03-30  | 9 684 875         | -        | -253 100        | 9 431 775         |
| Stadshypotek | 1,62 % | 2020-12-30  | 2 123 000         | -        | -44 000         | 2 079 000         |
| Stadshypotek | 1,55 % | 2022-04-30  | 8 314 618         | -        | -83 564         | 8 231 054         |
|              |        |             | <b>23 979 993</b> | <b>-</b> | <b>-430 664</b> | <b>23 549 329</b> |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|   | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter    | 118 278        | 118 278        |
| Upplupna räntekostnader                             | 26 877         | 27 211         |
| Förutbetalda intäkter                               | 215 662        | 296 116        |
| Upplupna driftskostnader                            | -              | 145 625        |
| Upplupna revisionsarvoden                           | 16 000         | 15 188         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 166 098        | 16 647         |
|   | <b>542 915</b> | <b>619 065</b> |

### Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

|  | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                 | 24 270 000        | 24 270 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                        | <b>24 270 000</b> | <b>24 270 000</b> |

#### Eventalförpliktelser

|                                   |          |          |
|-----------------------------------|----------|----------|
| Eventalförpliktelser              | Inga     | Inga     |
| <b>Summa eventalförpliktelser</b> | <b>-</b> | <b>-</b> |

T.D.



## Underskrifter

2019-02-12



Teodora Didova



Elin Lindqvist



Sofia Carpanetti



Love Rydstern

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-02-16  
EY



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

-Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Urbilden, 746000-2145

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Urbilden för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen, som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Urbilden för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 16 februari 2019

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

