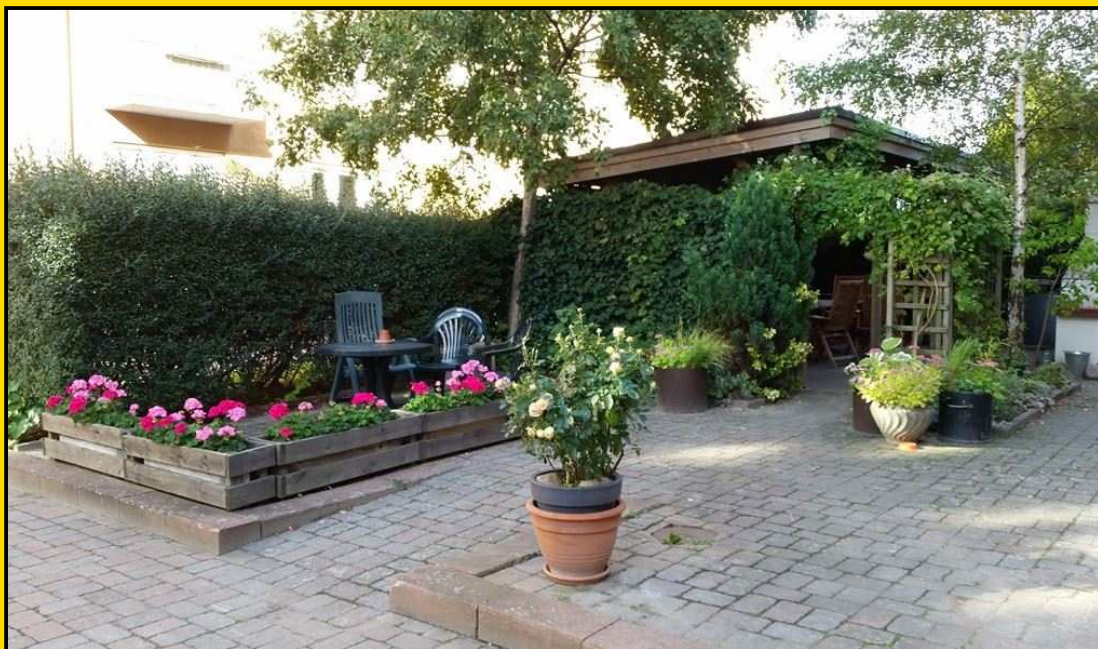


# Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Urbilden



Årsredovisning för  
**Brf Urbilden**  
746000-2145  
Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter och redovisningsprinciper	10
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	15

8

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Urbilden, 746000-2145, får härmed avge årsredovisning för 2016.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter samt brf lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-12-31 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-21 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

Fredrik Bengtsson	Ordförande	2018
Elin Ingemarsdotter Lindqvist	Ledamot	2017
Jenny Olsson	Ledamot	2018
Sofia Carpanetti	Ledamot	2017
Teodora Didova	Ledamot	2018

### Vald t.o.m. föreningsstämman

### Styrelsesuppleanter

Eva Svensson		2017
--------------	--	------

### Ordinarie revisorer

EY, Thomas Anvelid	Auktoriserad revisor	2017
--------------------	----------------------	------

### Valberedning

Pernilla Persson		2017
Bertil Hjelte		2017

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Fredrik Bengtsson, Sofia Carpanetti och Teodora Didova, två i förening.

§

FB

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Urbilden 7 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 117 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1937. Fastighetens adresser 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	97 st	5 st	2 st

Total tomtarea:	3 854 kvm
Total bostadsarea:	5 406 kvm
Total lokalaria:	157 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

### Förvaltning

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

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 276 877 kr och planerat underhåll för 3 860 076 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 2014-10-08 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagna underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 50 åren till 1 060 000 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fasad och balkonger, vilket utgör den största posten i underhållsplanen.

### Föreningsunderhåll

#### Åtgärd

Byte av vattenstammar  
Relining av avloppsstammar  
Byte av elstigarledningar  
3-glas fönster insatta  
Installation av säkerhetsdörrar  
Renovering av trapphus/port  
Takrenovering  
Taket lades om  
Skorstenarna renoverades  
Samtliga balkongplattors undersida  
Föreningens tvättstugor  
Ventilationssystem rensat & besiktigt  
Ventilation i lägenhet besiktigt (OVK)  
Dränering  
Dagvattenbrunnar, gården  
Förstärkning & puts källarnedgångar, inifrån gård  
Fasad  
Balkonger, renovering

#### År

2000  
2011  
1999/2000  
1994  
2008  
1995/1996  
1994  
2009  
2009  
2009  
2009  
2013  
2016  
2016  
2016  
Start 2017  
Start 2017

8

FB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 31 mars 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### *Resultat och ställning (tkr)*

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	4 186	4 093	4 052	3 942	3 889
Årets resultat	-3 368	-610	282	37	152
Årets resultat exkl avskrivningar	-2 534	224	1 142	907	1 022
Avsättning till underhållsfond	-1 060	-809	-873	-193	-330
Anspråkstagande av underhållsfond	3 860	1 181	46	160	-
Resultat efter fondförändringar	-568	-238	-545	4	-178
Totalt eget kapital	-1 660	1 707	2 317	2 035	1 998
Balansomslutning	12 456	14 312	14 675	14 794	15 128
Soliditet %	-13	12	16	14	13
Likviditet %	217	236	474	299	200
Årsavgift för bostäder och lokaler, kr / kvm	738	727	716	705	693
Driftskostnad, kr / kvm	373	341	345	367	376
Ränta, kr / kvm	32	35	69	77	78
Underhållsfond, kr / kvm	121	625	691	537	477
Lån, kr / kvm	2 399	2 010	2 111	2 163	2 213

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean 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 stora andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Likviditet är det kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

§

FB

### Händelser under året

I april 2016 blev föreningen färdig med dräneringsarbetet i fastigheterna. Här ingick det även att putsa upp och förstärka källarnedgångarna inifrån gården samt sätta dagvattenbrunnar på gården. Vi fick även tillgång till alla lägenheter så att vi kunde få en godkänd obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Den godkända OVK innebär att vi kunde gå igenom föreningens energianvändning och därmed få vår Energideklaration.

I augusti anordnade föreningen en gårdsloppis som vi hoppas kommer bli en återkommande händelse. Hobbyrummet har städats och sedan september månad har vi möjlighet att slänga elavfall i miljörummet. I övrigt har sedvanligt löpande underhåll gjorts under året.

### Planer för 2017 och framåt

I slutet på 2016 påbörjades arbetet med att få fram anbudsförslag gällande föreningens fasad- och balkongrenovering för att kunna påbörja detta arbete under 2017.

Andra planer är att titta på förbättringar gällande föreningens energianvändning.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2016 då avgifterna höjdes med 1,5 %.

### Överlåtelse

Under 2016 har 18 överlåtelse av bostadsrätter skett.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 156 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 156 medlemmar.

### Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Perfekt och Rent	Städavtal
E.ON	El-avtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Sanerings Companiet	Klotteravtal
Anticimex	Skadedjursbekämpning

8

F13

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Frött	Frött
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>241 242</b>	<b>3 474 385</b>	<b>-1 398 689</b>	<b>-609 873</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-609 873	609 873
Avsättning till underhållsfond		1 060 000	-1 060 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 860 076	3 860 076	
Årets resultat				-3 367 527
<b>Vid årets slut</b>	<b>241 242</b>	<b>674 309</b>	<b>791 514</b>	<b>-3 367 527</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 008 562
Årets resultat före fondförändring	-3 367 527
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 060 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 860 076
Summa över/underskott	-2 576 013

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-2 576 013**

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

§

FB

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	4 102 372	4 041 585
Övriga rörelseintäkter	2	83 888	51 517
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 186 260</b>	<b>4 093 102</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-6 211 662	-3 341 040
Övriga externa kostnader	6	-215 044	-214 837
Personalkostnader	7	-118 278	-118 278
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-833 772	-833 772
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 378 756</b>	<b>-4 507 927</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 192 496</b>	<b>-414 825</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	737	448
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-175 768	-195 496
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-175 031</b>	<b>-195 048</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 367 527</b>	<b>-609 873</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 367 527</b>	<b>-609 873</b>

5

FB



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	11	10 100 454	10 934 226
Maskiner och inventarier		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		10 100 454	10 934 226
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		10 100 454	10 934 226
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		2 025	1 000
Övriga fordringar		5 967	17 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	90 080	114 124
Summa kortfristiga fordringar		98 072	132 167
<b>Kassa och bank</b>	13	2 257 400	3 246 044
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 355 472	3 378 211
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		12 455 926	14 312 437

8

FB

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		241 242	241 242
Fond för yttre underhåll		674 309	3 474 385
Summa bundet eget kapital		915 551	3 715 627
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		791 514	-1 398 689
Årets resultat		-3 367 527	-609 873
Summa fritt eget kapital		-2 576 013	-2 008 562
<b>Summa eget kapital</b>		-1 660 462	1 707 065
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14,15	13 025 225	11 183 425
Summa långfristiga skulder		13 025 225	11 183 425
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	325 200	281 200
Leverantörsskulder		170 680	156 229
Skatteskulder		7 834	-
Övriga skulder		13 248	13 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	574 201	971 270
Summa kortfristiga skulder		1 091 163	1 421 947
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		12 455 926	14 312 437

6

F13

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Rörelseresultat	-3 192 496
Avskrivningar	833 772
	<b>-2 358 724</b>
Erhållen ränta	737
Erlagd ränta	-175 768
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-175 031</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	34 095
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-374 784
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 874 444</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Upptagna lån	1 885 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 885 800</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-988 644</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 246 044</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 257 400</b>

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Jämförelse med föregående år har ej räknats fram.

6

F B

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr 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	2,9 %
Standardförbättringar	4-10 %
Inventarier	20 %

8

FR

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 963 050	3 904 341
Årsavgifter, lokaler	141 875	139 779
Hyres- och avgiftsbortfall	-2 553	-2 535
<b>Summa</b>	<b>4 102 372</b>	<b>4 041 585</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Överlåtelseavgifter	19 968	24 514
Övriga intäkter	29 494	27 003
Försäkringsersättningar	34 426	-
<b>Summa</b>	<b>83 888</b>	<b>51 517</b>

### Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Bostäder	5 000	-
Lokaler	7 409	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	17 833	12 191
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	16 385	20 139
VA & sanitet, installationer	4 986	20 689
Värme, installationer	983	77 203
Ventilation, installationer	15 026	-
El, installationer	18 141	5 128
Övriga installationer	-	5 200
Huskropp	2 640	6 078
Markytor	-	4 938
Vattenskador	188 474	74 290
Klottersanering	-	31 938
Skadedjur	-	1 481
Övrigt	-	2 529
<b>Summa</b>	<b>276 877</b>	<b>261 804</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	55 638	31 200
Huskropp, fasader	37 500	-
Huskropp, balkonger	31 250	19 788
Markytor	3 735 688	1 130 403
<b>Summa</b>	<b>3 860 076</b>	<b>1 181 391</b>

4

F 3

## Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	142 430	121 470
Fastighetsförvaltning	159 192	136 252
Städning	118 306	110 772
OVK	27 500	48 348
Besiktningsskostnader	14 503	15 619
Snöröjning	19 500	7 201
Serviceavtal	68 067	15 589
Förbrukningsinventarier	1 650	-
Förbrukningsmaterial	14 069	19 553
Övriga utgifter för köpta tjänster	44 719	-
El	96 724	89 572
Uppvärmning	850 048	762 047
Vatten och avlopp	247 275	239 148
Avfallshantering	148 966	146 737
Fastighetsförsäkring	27 542	27 542
Systematiskt brandskyddsarbete	22 500	24 500
Kabel-TV	64 648	119 867
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	7 070	13 628
<b>Summa</b>	<b>2 074 709</b>	<b>1 897 845</b>

## Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	1 246
Resekostnader	50	-
Kontorsmateriel och trycksaker	5 799	139
Tele och post	16 358	14 390
Förvaltningskostnader	152 244	170 423
Revision	16 200	15 813
Jurist- och advokatkostnader	-	594
Bankkostnader	1 801	-
Stämpelskatt	18 515	-
IT-tjänster	1 789	2 373
Övriga externa tjänster	-	6 869
Övriga externa kostnader	2 288	2 990
<b>Summa</b>	<b>215 044</b>	<b>214 837</b>

## Not 7 Arvoden

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
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>

4

= B

## Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	833 772	833 772
<b>Summa</b>	<b>833 772</b>	<b>833 772</b>

## Not 9 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	595	313
Ränteintäkter, skattekonto	142	135
<b>Summa</b>	<b>737</b>	<b>448</b>

## Not 10 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	175 768	195 496
<b>Summa</b>	<b>175 768</b>	<b>195 496</b>

## Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	15 109 409	15 109 409
-Standardförbättringar	8 448 006	8 448 006
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>23 557 415</b>	<b>23 557 415</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-10 361 264	-9 923 091
-Standardförbättringar	-2 261 925	-1 866 326
	-12 623 189	-11 789 417
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-438 172	-438 172
-Årets avskrivning på standardförbättringar	-395 600	-395 600
	-833 772	-833 772
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-13 456 961</b>	<b>-12 623 189</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>10 100 454</b>	<b>10 934 226</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	4 309 973	4 748 145
Standardförbättringar	5 790 481	6 186 081
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	44 800 000	37 800 000
Lokaler	803 000	807 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>45 603 000</b>	<b>38 607 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>30 558 000</i>	<i>26 598 000</i>

FR

8

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalad försäkring	31 672	35 042
Övriga förutbetalda kostnader	58 408	79 082
	<b>90 080</b>	<b>114 124</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	2 257 400	3 246 044
	<b>2 257 400</b>	<b>3 246 044</b>

## Not 14 Förfall fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	325 200	281 200
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 300 800	1 124 800
Förfaller senare än fem år från balansdagen	11 724 425	10 058 625
	<b>13 350 425</b>	<b>11 464 625</b>

## Not 15 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	13 350 425	11 464 625
<b>Summa</b>	<b>13 350 425</b>	<b>11 464 625</b>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,15 %	2019-03-30	10 191 075	-	-253 100	9 937 975
Stadshypotek	1,00 %	2019-03-30	905 000	-	-20 000	885 000
Stadshypotek	0,60 %	2017-04-28	368 550	-	-8 100	360 450
Stadshypotek	1,62 %	2020-12-30	0	2 200 000	-33 000	2 167 000
			<b>11 464 625</b>	<b>2 200 000</b>	<b>-314 200</b>	<b>13 350 425</b>

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	118 278	118 278
Upplupna räntekostnader	6 217	2 948
Förutbetalda intäkter	290 567	237 032
Upplupna driftskostnader	136 738	134 830
Upplupna revisionsarvoden	15 000	14 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 401	464 182
	<b>574 201</b>	<b>971 270</b>

6

F13



## Not 17 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	13 733 000	12 876 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>13 733 000</b>	<b>12 876 000</b>

### Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Underskrifter

Malmö 2017-03-05



Fredrik Bengtsson



Elin Ingemarsdotter Lindqvist



Jenny Olsson

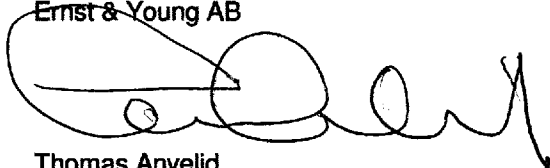


Sofia Carpanetti



Teodora Didova

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-05  
Ernst & Young AB



Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Urbilden, org.nr 746000-2145.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Urbilden för år 2016.

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 2016 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. Risker 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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, årsredovisningslagen eller stadgarna.

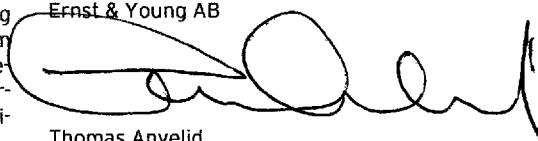
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 5/3 2017

Ernst & Young AB



Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor

