

Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Urbilden



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Urbilden

746000-2145

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Urbilden, 746000-2145, får härmed avge årsredovisning för 2017.

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> |
|-------------------|------------|-------------------------------------|
| Fredrik Bengtsson | Ordförande | 2018 |
| Elin Lindqvist | Ledamot | 2019 |
| Teodora Didova | Ledamot | 2018 |
| Sofia Carpanetti | Ledamot | 2019 |
| Jenny Olsson | Ledamot | 2018 |

Styrelsesuppleanter

| | | |
|-----------------|-----------|------|
| Eva Svensson | Suppleant | 2018 |
| Clara Bengtsson | Suppleant | 2019 |

Ordinarie revisorer

| | | |
|----|----------------------|------|
| EY | Auktoriserad revisor | 2018 |
|----|----------------------|------|

Valberedning

| | | |
|-------------------|--------------|------|
| Amanda Andreasson | Valberedning | 2018 |
| Thomas Johansson | Valberedning | 2018 |

Firmateckning

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

FR

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Urbilden 7 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 117 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1937. Fastigheternas 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 Folksam tom 20171231, i Länsförsäkringar Skåne sedan 20180101. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

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 314 972 kr och planerat underhåll för 11 584 320 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 för 2017 1 005 000 kr för kommande underhåll, detta motsvarar 181 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

| | År |
|---|-----------|
| 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 & besiktigat | 2013 |
| Ventilation i lägenheter besiktigat (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 |

↙

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 mars 2017, samt extra föreningsstämma 4 maj 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

| | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|---------|--------|--------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter | 4 148 | 4 186 | 4 093 | 4 052 | 3 942 |
| Årets resultat | -11 449 | -3 368 | -610 | 282 | 37 |
| Årets resultat exkl avskrivningar | -10 615 | -2 534 | 224 | 1 142 | 907 |
| Avsättning till underhållsfond | -1 005 | -1 060 | -809 | -873 | -193 |
| Anspråkstagande av underhållsfond | 1 679 | 3 860 | 1 181 | 46 | 160 |
| Resultat efter fondförändringar | -10 774 | -568 | -238 | -545 | 4 |
| Totalt eget kapital | -13 109 | -1 660 | 1 707 | 2 317 | 2 035 |
| Balansomslutning | 11 740 | 12 456 | 14 312 | 14 675 | 14 794 |
| Soliditet % | -112 | -13 | 12 | 16 | 14 |
| Likviditet % | 198 | 217 | 236 | 474 | 299 |
| Årsavgift för bostäder och lokaler, kr / kvm | 738 | 738 | 727 | 716 | 705 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 367 | 373 | 341 | 345 | 367 |
| Ränta, kr / kvm | 46 | 32 | 35 | 69 | 77 |
| Underhållsfond, kr / kvm | - | 121 | 625 | 691 | 537 |
| Lån, kr / kvm | 4 311 | 2 399 | 2 010 | 2 111 | 2 163 |

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.

5

FLB

Händelser under året

I slutet på september blev föreningen färdig med fasad- och balkongarbetet. Fasaden renoverades och målades. Fönsterblecken fick sig också en uppfräschning. Balkongerna renoverades och de tidigare räckena ersättas med nya smidesräcken. Även skorstenarna renoverades och det sattes också in nya takluckor samt att taksäkerheten förbättrades.

Precis som föregående år anordnade föreningen en gårdsloppis i augusti månad och vi hoppas detta kan komma att bli en återkommande händelse. I övrigt har sedvanligt löpande underhåll gjorts under året.

Planer för 2018 och framåt

Föreningen har nu genomfört de stora underhållsbehoven för tillfället. Under 2018 kommer mindre underhållsarbeten att utföras, bland annat ska avloppsstammarna spolas. Statusbesiktning av samtliga lägenheter/lokaler kommer också att ske under 2018 och därefter kommer föreningens tillsyner, som utförs vid lägenhetsöverlåtelse, ersättas av statusbesiktningar.

Under våren kommer också en så kallad garantibesiktning av balkongerna utföras. Andra planer är att titta på förbättringar gällande föreningens energianvändning och här har föreningen börjat med att ersätta lampor i allmänna utrymmen med energilampor. Månadsavgiften höjdes med 1 % vid årsskiftet.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2018 då avgifterna höjdes med 1 %.

Överlåtelse

Under 2017 har 13 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 157 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 161 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Bredablick Förvaltning

Com Hem

ClockRent

E.ON

E.ON

Anticimex

Sanerings Companiet

Anticimex

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

Städavtal

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

SBA (Systematiskt Brandsskyddsarbete)

Klotteravtal

Skadedyrsbekämpning

FB

Förändringar i eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|------------------------------------|--|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| | <i>Insatser och upplåtelseavgifter</i> | <i>Underhålls- fond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
| Vid årets början | 241 242 | 674 309 | 791 514 | -3 367 527 |
| Disposition enligt föreningsstämma | | | -3 367 527 | 3 367 527 |
| Avsättning till underhållsfond | | 1 005 000 | -1 005 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -1 679 309 | 1 679 309 | |
| Årets resultat | | | | -11 448 718 |
| Vid årets slut | 241 242 | - | -1 901 704 | -11 448 718 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|--|-------------|
| Balanserat resultat | -2 576 013 |
| Årets resultat före fondförändring | -11 448 718 |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -1 005 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 679 309 |
| Summa över/underskott | -13 350 422 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

| | |
|-----------------------------------|--------------------|
| Att balansera i ny räkning | -13 350 422 |
|-----------------------------------|--------------------|

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

↪

FB

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|--|-------|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 4 101 916 | 4 102 371 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 46 136 | 83 888 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 4 148 052 | 4 186 260 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3,4,5 | -13 942 855 | -6 211 662 |
| Övriga externa kostnader | 6 | -447 504 | -215 044 |
| Personalkostnader | 7 | -118 278 | -118 278 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 8 | -833 772 | -833 772 |
| Summa rörelsekostnader | | -15 342 409 | -7 378 756 |
| Rörelseresultat | | -11 194 357 | -3 192 496 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 536 | 737 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -254 897 | -175 768 |
| Summa finansiella poster | | -254 361 | -175 031 |
| Resultat efter finansiella poster | | -11 448 718 | -3 367 527 |
| Årets resultat | | -11 448 718 | -3 367 527 |

✓

FB

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 11 | 9 266 682 | 10 100 454 |
| Inventarier, verktyg och installationer | | - | - |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 9 266 682 | 10 100 454 |
| Summa anläggningstillgångar | | 9 266 682 | 10 100 454 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 7 648 | 2 025 |
| Övriga fordringar | | 4 968 | 5 967 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 59 011 | 90 080 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 71 627 | 98 072 |
| Kassa och bank | 13 | 2 401 963 | 2 257 400 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 473 590 | 2 355 472 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 11 740 272 | 12 455 926 |

✓

EB

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-------|--------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 241 242 | 241 242 |
| Fond för yttre underhåll | | - | 674 309 |
| Summa bundet eget kapital | | 241 242 | 915 551 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 901 704 | 791 514 |
| Årets resultat | | -11 448 718 | -3 367 527 |
| Summa fritt eget kapital | | -13 350 422 | -2 576 013 |
| Summa eget kapital | | -13 109 180 | -1 660 462 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Fastighetslån | 14,15 | 23 597 329 | 13 025 225 |
| Summa långfristiga skulder | | 23 597 329 | 13 025 225 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 14,15 | 382 664 | 325 200 |
| Leverantörsskulder | | 225 275 | 170 680 |
| Skatteskulder | | 11 871 | 7 834 |
| Övriga skulder | | 13 248 | 13 248 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 619 065 | 574 201 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 252 123 | 1 091 163 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 11 740 272 | 12 455 926 |

FB

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2017-01-01- 2017-12-31</i> | <i>2016-01-01- 2016-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -11 194 357 | -3 192 496 |
| Avskrivningar | 833 772 | 833 772 |
| | -10 360 585 | -2 358 724 |
| Erhållen ränta | 536 | 737 |
| Erlagd ränta | -254 897 | -175 768 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | -10 614 946 | -2 533 755 |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1) | 26 445 | 34 095 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2) | 103 496 | -374 784 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -10 485 005 | -2 874 444 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | |
| Upptagna lån | 11 307 118 | 2 200 000 |
| Amortering av låneskulder | -677 550 | -314 200 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 10 629 568 | 1 885 800 |
| Årets kassaflöde | 144 563 | -988 644 |
| Likvida medel vid årets början | 2 257 400 | 3 246 044 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 401 963 | 2 257 400 |

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

FB

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (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; inkl ackumulerade standardförbättringar

1,9 %

Standardförbättringar

4-10%

Inventarier

20 %

~

FB

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 3 963 002 | 3 963 049 |
| Årsavgifter, lokaler | 141 876 | 141 875 |
| Summa | 4 104 878 | 4 104 924 |

Not 2 Övriga rörelseintäkter

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Överlåtelseavgifter | 17 312 | 19 968 |
| Andrahandsuthyrningsavgifter | 9 537 | 7 757 |
| Övriga intäkter | 19 287 | 21 737 |
| Försäkringsersättningar | - | 34 426 |
| Summa | 46 136 | 83 888 |

Not 3 Reparationer

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Bostäder | 5 000 | 5 000 |
| Lokaler | - | 7 409 |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen | 34 779 | 17 833 |
| Armaturer, gemensamma utrymmen | 14 651 | - |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 31 384 | 16 385 |
| Övrigt, gemensamma utrymmen | 1 869 | - |
| VA & sanitet, installationer | 14 465 | 4 986 |
| Värme, installationer | - | 983 |
| Ventilation, installationer | 528 | 15 026 |
| El, installationer | - | 18 141 |
| Tele/TV/porttelefon, installationer | 14 656 | - |
| Huskropp | 17 864 | 2 640 |
| Vattenskador | 159 777 | 188 474 |
| Klottersanering | 19 999 | - |
| Summa | 314 972 | 276 877 |

Not 4 Planerat underhåll

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen | 53 712 | 55 638 |
| Huskropp, fasader | 11 530 608 | 37 500 |
| Huskropp, balkonger | - | 31 250 |
| Markytor | - | 3 735 688 |
| Summa | 11 584 320 | 3 860 076 |

6

FE

Not 5 Driftskostnader

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt | 142 430 | 142 430 |
| Fastighetsförvaltning | 157 732 | 159 192 |
| Städning | 138 900 | 118 306 |
| OVK | - | 27 500 |
| Besiktningsskostnader | 19 000 | 14 503 |
| Snöröjning | 25 940 | 19 500 |
| Serviceavtal | 39 605 | 68 067 |
| Förbrukningsinventarier | - | 1 650 |
| Förbrukningsmaterial | 23 593 | 14 069 |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 3 240 | 44 719 |
| El | 120 932 | 96 725 |
| Uppvärmning | 839 698 | 850 047 |
| Vatten och avlopp | 241 987 | 247 275 |
| Avfallshantering | 126 380 | 148 966 |
| Fastighetsförsäkring | 31 673 | 27 542 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 49 500 | 22 500 |
| Kabel-TV | 65 351 | 64 648 |
| Abonnemang porttelefon/hisstelefon | 17 602 | 7 070 |
| Summa | 2 043 563 | 2 074 709 |

Not 6 Övriga kostnader

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Resekostnader | - | 50 |
| Kontorsmateriel och trycksaker | 284 | 5 799 |
| Tele och post | 11 383 | 16 358 |
| Förvaltningskostnader | 160 021 | 152 244 |
| Revision | 15 000 | 16 200 |
| Jurist- och advokatkostnader | 31 895 | - |
| Bankkostnader | 5 825 | 1 801 |
| Stämpelskatt | 212 115 | 18 515 |
| IT-tjänster | 2 931 | 1 789 |
| Övriga externa tjänster | 6 250 | - |
| Övriga externa kostnader | 1 800 | 2 288 |
| Summa | 447 504 | 215 044 |

FB

Not 7 Arvoden

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 90 000 | 90 000 |
| Summa | 90 000 | 90 000 |
| Sociala avgifter | 28 278 | 28 278 |
| Summa | 118 278 | 118 278 |

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader och byggnadsinventarier | 833 772 | 833 772 |
| Summa | 833 772 | 833 772 |

Not 9 Ränteintäkter

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar | 536 | 595 |
| Ränteintäkter, skattekonto | - | 142 |
| Summa | 536 | 737 |

Not 10 Räntekostnader

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, fastighetslån | 254 897 | 175 768 |
| Summa | 254 897 | 175 768 |

4

FB

Not 11 Byggnader och mark

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | | |
| -Byggnader | 23 557 415 | 23 557 415 |
| Utgående anskaffningsvärden | 23 557 415 | 23 557 415 |
| Ingående avskrivningar | | |
| Vid årets början | | |
| -Byggnader | -13 456 961 | -12 623 189 |
| | -13 456 961 | -12 623 189 |
| Årets avskrivning | | |
| -Årets avskrivning på byggnader | -833 772 | -833 772 |
| | -833 772 | -833 772 |
| Utgående avskrivningar | -14 290 733 | -13 456 961 |
| Redovisat värde | 9 266 682 | 10 100 454 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 44 800 000 | 44 800 000 |
| Lokaler | 803 000 | 803 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 45 603 000 | 45 603 000 |
| Varav byggnader | 30 558 000 | 30 558 000 |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring | - | 31 673 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 59 011 | 58 407 |
| | 59 011 | 90 080 |

Not 13 Kassa och bank

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Transaktionskonto, Handelsbanken | 2 401 963 | 2 257 400 |
| | 2 401 963 | 2 257 400 |

Not 14 Förfall fastighetslån

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | 382 664 | 325 200 |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen | 1 530 656 | 1 300 800 |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | 22 066 673 | 11 724 425 |
| | 23 979 993 | 13 350 425 |

FB

Not 15 Fastighetslån

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 23 979 993 | 13 350 425 |
| Summa | 23 979 993 | 13 350 425 |

| Låneinstitut | Ränta | Rörligt/Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|--------------|--------|---------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| Stadshypotek | 1,00 % | 2019-03-30 | 885 000 | - | -20 000 | 865 000 |
| Stadshypotek | - | Löst | 360 450 | - | -360 450 | 0 |
| Stadshypotek | 1,15 % | 2019-03-30 | 9 937 975 | - | -253 100 | 9 684 875 |
| Stadshypotek | 1,62 % | 2020-12-30 | 2 167 000 | - | -44 000 | 2 123 000 |
| Stadshypotek | 1,55 % | 2022-04-30 | 0 | 8 314 618 | - | 8 314 618 |
| Stadshypotek | 1,14 % | 2021-09-01 | 0 | 2 992 500 | - | 2 992 500 |
| | | | 13 350 425 | 11 307 118 | -677 550 | 23 979 993 |

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 118 278 | 118 278 |
| Upplupna räntekostnader | 27 211 | 6 217 |
| Förutbetalda intäkter | 296 116 | 290 567 |
| Upplupna driftskostnader | 145 625 | 136 738 |
| Upplupna revisionsarvoden | 15 188 | 15 000 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 647 | 7 401 |
| | 619 065 | 574 201 |

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån | | |
| Fastighetsinteckningar | 24 270 000 | 13 733 000 |
| Summa ställda säkerheter | 24 270 000 | 13 733 000 |

Eventalförpliktelser

| | Inga | Inga |
|-----------------------------------|----------|----------|
| Eventalförpliktelser | - | - |
| Summa eventalförpliktelser | - | - |

RB

Underskrifter

Malmö 2018-02-15



Fredrik Bengtsson



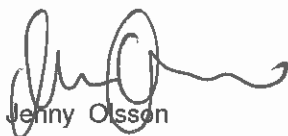
Elin Lindqvist



Teodora Didova



Sofia Carpanetti



Jenny Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-02-16
EY



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Urbilden org.nr 746000-2145

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Urbilden för år 2017.

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 2017 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 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 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.

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, 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 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 Brf Urbilden H för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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, 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 26 februari 2018

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

