

# Bostadsrättsföreningen Urbilden

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Urbilden**  
746000-2145  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Urbilden, 746000-2145, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### 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. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Caroline Isaksson	Ordförande	2021
Camilla Johansson	Ledamot	2021
Sofia Carpanetti	Ledamot	2022
Kristina Takacs	Ledamot	2022

##### Vald t.o.m. föreningsstämman

##### Styrelsesuppleanter

Gustav Bohman	Suppleant	2021
Jona Hartelius Jörpeland	Suppleant	2022
Malin Cederberg	Suppleant	2022

##### Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
------------------	----------------------	------

##### Valberedning

Thomas Johansson	2021
Eva Svensson	2021

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Sofia Carpanetti, Caroline Isaksson och Camilla Johansson, två i förening.

6

C\

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Urbilden 7 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 117 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1937. Fastighetens adresser är Sofielundsvägen 48 A-H, Ystadsgatan 47 A-G och Lantmannagatan 15 & 17.

Föreningen upplåter 117 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
13	95	6	3

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

Fastighetens energideklaration är utförd 2016-06-10.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

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

#### Väsentliga avtal

Örestads Bevakning	Jour
Com Hem	Kabel-TV
Klart Rent	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Firesafe Protection i Sverige	Systematiskt brandskyddsarbete
Sanerings Companiet	Serviceavtal klottersanering
Anticimex	Serviceavtal skadedjur
Bengtssons Tvättmaskinsservice	Serviceavtal tvättmaskiner

C

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 313 956 kr och planerat underhåll för 209 034 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014-10-08 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 986 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 177 kr per kvm.

### Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
3-glas fönster insatta	1994
Takrenovering	1994
Renovering av trapphus/port	1995/1996
Byte av elstigarledning	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 avloppstammar	2011
Ventilationssystem rensat & besiktigt	2013
Ventilation i lägenheter besiktigt (OVK)	2016
Dränering	2016, april
Dagvattenbrunnar, gården	2016, april
Förstärkning & puts källarnedgångar, inifrån gård	2016, april
Fasadrenovering	2017
Balkongrenovering inkl. nya räcken	2017
Skorstenar, renovering	2017
Nya takluckor inkl. taksäkerhet	2017
Statuskontroller i samtliga lägenheter	2018
Nya trästaket samt trägrindar, innergården	2019
Ny huvudgrind samt passagegrind, innergården	2019
Inoljning miljörum	2019
Portdörrar, renovering plåt och mässing	2020
Passage- och porttelefonsystemet	2020/2021

C

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2020, Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Styrelsens ord

Många av föreningens stora renoveringar är utförda och vi har under 2020 fokuserat på mindre underhållsarbete.

Portdörrar med tillhörande karmar/listor renoverades genom lackering och uppsättning av plåt och mässing. Ventilation i tvättstugorna behövde förbättras och fyra nya luftmixdon installerades. Efter genomgång av brandsäkerheten för utemiljö installerades pulver sprinklers i miljörum samt skåp med brandsläckare placerades vid grillplatsen.

Nedtagning av träd som lyfter plattor kring grillplats för att sedan lägga om plattorna samt nedtagning av invasivt klassat träd har varit uppe till beslut. Anbud har accepterats men arbetet har ej påbörjats inom avsatt tid vilket innebär att arbetet istället kommer att ske våren 2021.

Sedan tidigare informerat var tanken att det punkter som uppkom efter garantibesiktningen i slutet på 2019 skulle börja åtgärdas under 2020. Dessa punkter var att det fanns mindre sprickor under några av balkongerna efter balkongbytet samt att källartrapporna inifrån gården skulle åtgärdas gällande putsen. I och med coronaviruset har de firmor som skulle åtgärda ovanstående detta blivit försenade med några av åtgärderna. De flesta balkongerna åtgärdades 2020 men någon balkong kvarstår och kommer att åtgärdas under 2021. Källartrapporna kommer också att åtgärdas under 2021.

Beslut kring inköp av nytt passage- och porttelefonsystem togs i slutet på året och själva arbetet med installation av det nya systemet påbörjades i januari 2021.

Årsavgiften höjdes med 2 % den 1 januari 2020.

### Planer för 2021 och framåt

Förutom att man ska åtgärda det som framkom vid garantibesiktningen, se ovan, samt installationen av nytt passage- och porttelefonsystem kommer föreningen fortsätta fokusera på det mindre underhållet under året.

Planeringen för renovering av trapphus och källargångar är på gång men ligger än så länge i planering för framtiden, eventuellt kommer arbetet påbörjas hösten 2021.

C

C1

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2020 har 22 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 14 överlåtelser).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 15 st

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 156 medlemmar.  
19 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
16 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 159 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2021 då den höjdes med 1 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	4 421	4 337	4 181	4 148
Resultat efter finansiella poster	40	-688	-382	-11 449
Förändring av underhållsfond	777	419	596	-674
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	63	-265	-144	-9 941
Soliditet %	-151	-146	-124	-112
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	770	755	735	733
Årsavgift för lokal, kr / kvm	950	931	913	904
Driftskostnad, kr / kvm	424	438	437	367
Ränta, kr / kvm	56	56	57	46
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	177	174	170	181
Lån, kr / kvm	4 086	4 159	4 233	4 311
Snittränta (%)	1,36	1,35	1,34	1,06

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 balansomslutning.

C

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>241 242</b>	<b>1 014 837</b>	<b>-14 747 116</b>	<b>-688 372</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-688 372	688 372
Avsättning till underhållsfond		986 000	-986 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-209 034	209 034	
Årets resultat				39 508
<b>Vid årets slut</b>	<b>241 242</b>	<b>1 791 803</b>	<b>-16 212 454</b>	<b>39 508</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-15 435 488
Årets resultat före fondförändring	39 508
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-986 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	209 034
Summa över/underskott	-16 172 946

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-16 172 946</b>
-----------------------------------	--------------------

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

CA



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	4 313 198	4 217 211
Övriga rörelseintäkter	3	107 514	119 552
<b>Summa rörelseintäkter</b>		4 420 712	4 336 763
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 879 677	-3 521 146
Övriga externa kostnader	7	-269 061	-233 314
Personalkostnader	8	-124 647	-118 278
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-800 152	-842 201
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-4 073 537	-4 714 939
<b>Rörelseresultat</b>		347 175	-378 176
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 125	3 116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-308 792	-313 312
<b>Summa finansiella poster</b>		-307 667	-310 196
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		39 508	-688 372
<b>Årets resultat</b>		39 508	-688 372

C

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	6 813 435	7 599 137
Inventarier, maskiner och installationer	11	121 621	136 071
Summa materiella anläggningstillgångar		6 935 056	7 735 208
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		6 935 056	7 735 208
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 728	4 023
Övriga fordringar		4 965	4 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	103 839	101 189
Summa kortfristiga fordringar		110 532	110 178
<b>Kassa och bank</b>	13	2 326 072	1 852 119
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 436 604	1 962 297
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		9 371 660	9 697 505

C

CI

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		241 242	241 242
Underhållsfond		1 791 803	1 014 837
Summa bundet eget kapital		2 033 045	1 256 079
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 212 454	-14 747 116
Årets resultat		39 508	-688 372
Summa fritt eget kapital		-16 172 946	-15 435 488
<b>Summa eget kapital</b>		-14 139 901	-14 179 409
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14,15	19 451 362	20 723 426
Summa långfristiga skulder		19 451 362	20 723 426
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	3 266 064	2 412 564
Leverantörsskulder		113 955	97 714
Skatteskulder		36 576	34 059
Övriga skulder		13 248	13 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	630 356	595 338
Summa kortfristiga skulder		4 060 199	3 153 488
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		9 371 660	9 697 505

C

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	347 175	-378 176
Avskrivningar	800 152	842 201
	<b>1 147 327</b>	<b>464 025</b>
Erhållen ränta	1 125	3 116
Erlagd ränta	-308 792	-313 312
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>839 660</b>	<b>153 829</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-353	10 655
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	53 210	-41 384
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>892 517</b>	<b>123 100</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-144 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-144 500</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	1 980 000	10 208 500
Amortering av låneskulder	-2 398 564	-10 621 839
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-418 564</b>	<b>-413 339</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>473 953</b>	<b>-434 739</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 852 119</b>	<b>2 286 858</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 326 072</b>	<b>1 852 119</b>

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

cl

## Not 1 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	10 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	4 164 110	4 071 051
Årsavgifter lokaler	149 088	146 160
<b>Summa</b>	<b>4 313 198</b>	<b>4 217 211</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelseavgifter	20 613	13 886
Andrahandsuthyrningsavgifter	55 386	37 365
Övriga intäkter	31 515	56 331
Försäkringsersättningar	-	11 970
<b>Summa</b>	<b>107 514</b>	<b>119 552</b>

C

CC

#### Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	37 398	20 992
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 129	4 538
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	41 239	110 556
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	18 273
VA & sanitet, installationer	11 738	57 865
Värme, installationer	8 323	5 575
Ventilation, installationer	-	5 529
El, installationer	10 034	11 923
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	6 396
Huskropp	19 398	13 289
Vattenskador	182 697	281 532
Klottersanering	-	3 063
<b>Summa</b>	<b>313 956</b>	<b>539 532</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	141 346	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	67 688	53 750
VA & sanitet, installationer	-	147 469
Ventilation, installationer	-	12 201
Markytor	-	333 750
<b>Summa</b>	<b>209 034</b>	<b>547 170</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	177 223	171 139
Teknisk förvaltning	304 740	299 012
Fastighetsförvaltning utöver avtal	9 934	14 573
Städning	156 240	153 774
Besiktningsskostnader	32 475	92 561
Bevakningskostnader	4 988	-
Snöröjning	-	37 076
Serviceavtal	54 211	53 449
Förbrukningsinventarier	-	211
Förbrukningsmaterial	34 712	48 440
Övriga utgifter för köpta tjänster	9 069	60 078
El	110 101	133 855
Uppvärmning	893 961	846 652
Vatten och avlopp	279 932	257 844
Avfallshantering	128 032	120 385
Försäkringar	48 854	48 116
Systematiskt brandskyddsarbete	30 277	15 554
Kabel-TV	66 689	67 974
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	15 250	13 750
<b>Summa</b>	<b>2 356 687</b>	<b>2 434 444</b>

C

## Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	6 125	5 863
Kontorsmateriel och trycksaker	-	7 176
Tele och post	15 935	17 038
Ekonomisk förvaltning	119 412	117 560
Övriga förvaltningskostnader	65 203	39 951
Revision	16 750	16 750
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	391	-
Jurist- och advokatkostnader	34 319	7 661
Bankkostnader	775	2 629
IT-tjänster	3 136	2 679
Övriga externa tjänster	3 125	11 438
Serviceavgifter till branschorganisationer	2 000	1 330
Övriga externa kostnader	1 889	3 240
<b>Summa</b>	<b>269 061</b>	<b>233 314</b>

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Arvode till styrelsen har beviljats.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	90 000	90 000
Utbildning	6 369	-
<b>Summa</b>	<b>96 369</b>	<b>90 000</b>
Sociala avgifter	28 278	28 278
<b>Summa</b>	<b>124 647</b>	<b>118 278</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	785 702	833 772
Inventarier, maskiner och installationer	14 450	8 429
<b>Summa</b>	<b>800 152</b>	<b>842 201</b>

C

## Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<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	-15 958 278	-15 124 506
	-15 958 278	-15 124 506
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-785 702	-833 772
	-785 702	-833 772
 <b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-16 743 980</b>	<b>-15 958 278</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>6 813 435</b>	<b>7 599 137</b>
Varav		
Byggnader	6 813 435	7 599 137
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	64 000 000	64 000 000
Lokaler	1 003 000	1 003 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>65 003 000</b>	<b>65 003 000</b>
Varav byggnader	37 682 000	37 682 000

C

cl



## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	144 500	-
	144 500	-
<b>Årets anskaffningar</b>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	144 500
	-	144 500
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	144 500	144 500
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<b>Årets avskrivningar</b>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-14 450	-8 429
	-14 450	-8 429
<b>Utgående avskrivningar</b>	-14 450	-8 429
<b>Redovisat värde</b>	121 621	136 071

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	103 839	101 189
<b>Summa</b>	103 839	101 189

## Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 326 072	1 852 119
<b>Summa</b>	2 326 072	1 852 119

C

C

## Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 266 064	2 412 564
Förfaller 2-5 år från balansdagen	19 481 362	20 723 426
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>22 747 426</b>	<b>23 135 990</b>

## Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	22 717 426	23 135 990
<b>Summa</b>	<b>22 717 426</b>	<b>23 135 990</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	Löst	-	2 035 000	-	2 035 000	-
Stadshypotek	1,14 %	2021-09-01	2 932 500	-	30 000	2 902 500
Stadshypotek	1,55 %	2022-04-30	8 147 490	-	83 564	8 063 926
Stadshypotek	0,60 %	2022-12-30	-	1 980 000	-	1 980 000
SEB	1,18 %	2024-03-28	10 021 000	-	250 000	9 771 000
<b>Summa</b>			<b>23 135 990</b>	<b>1 980 000</b>	<b>2 398 564</b>	<b>22 717 426</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	118 278	118 278
Upplupna räntekostnader	21 472	27 203
Förutbetalda intäkter	238 337	229 270
Upplupna revisionsarvoden	17 000	16 500
Upplupna driftskostnader	235 269	204 087
<b>Summa</b>	<b>630 356</b>	<b>595 338</b>

## Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
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>

6

## Underskrifter

Malmö, 2021-02-22



Caroline Isaksson  
Styrelseordförande



Sofia Carpanetti



Camilla Johansson



Kristina Takacs

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-02-26  
Ernst & Young AB



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 2020.

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 2020 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.

#### 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 26/12 2021

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

## Ordlista

### Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av in-teckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via in-teckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk-tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

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

