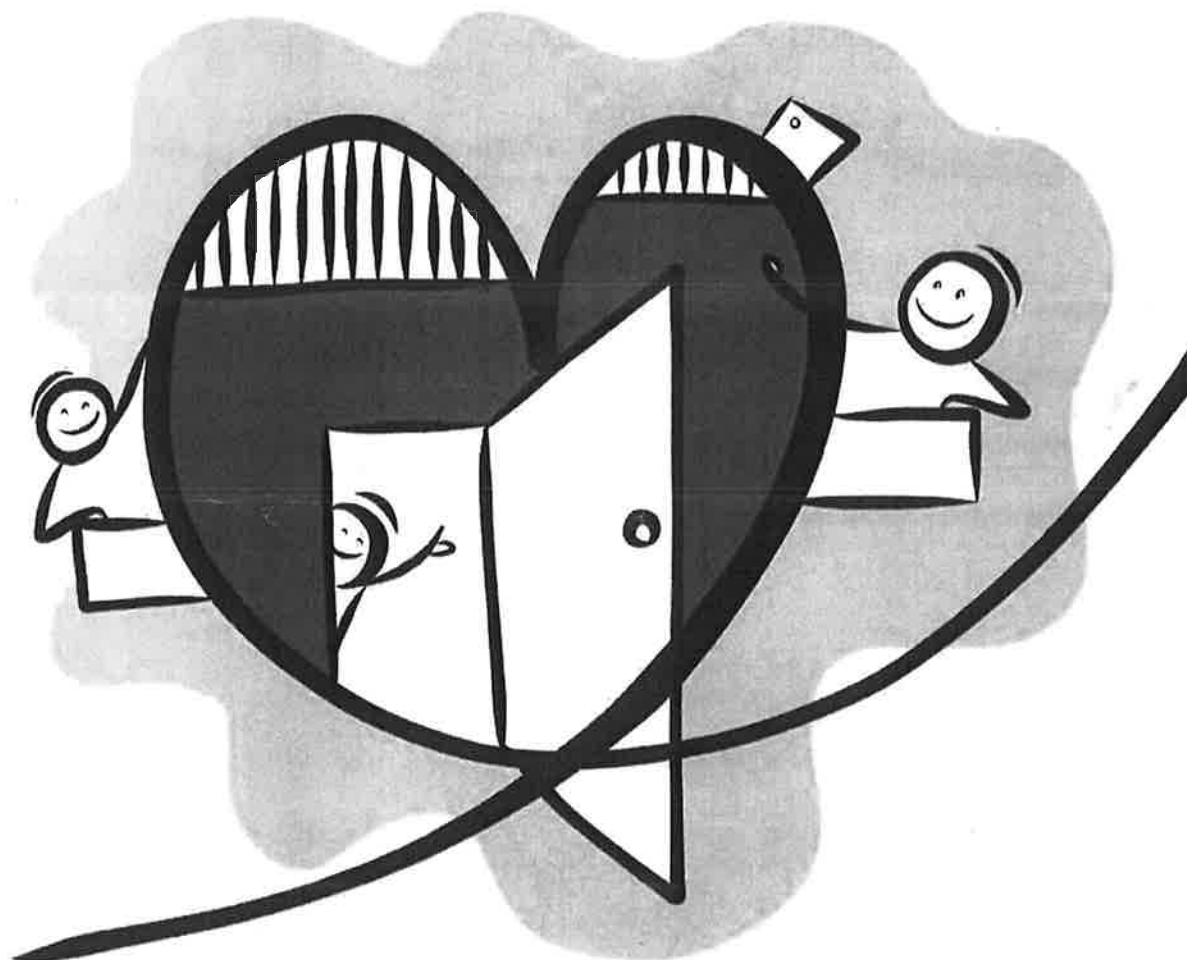


Årsredovisning 2018

BRF Ursvikshöjden



Förvaltningsberättelse	1
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	2
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
Underskrifter	12
Revisionsberättelse	13

Styrelsen för BRF Ursvikshöjden, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ursvikshöjden får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 2018-12-31.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Shahrokh Alborz	ledamot
Jukka-Pekka Anttonen	ledamot
Ronnie Bodell	ledamot
Anders Ekström	ledamot
Jonnie Olsson	ledamot
Payam Fard	suppleant
Kirsten Lindgren	suppleant
Jan Olsson	suppleant
Peter Skoglund	suppleant

Ny styrelse valdes 17 maj 2018:

Shahrokh Alborz	ledamot
Jukka-Pekka Anttonen	ledamot
Ronnie Bodell	ledamot
Anders Ekström	ledamot
Anita Mugenyi	ledamot
Jan Olsson	suppleant
Beatrice Lunnellie	suppleant (avgick på egen begäran)

Revisor

Björn Sjödin, Revisor, Focus Revision AB, Stockholm.

Föreningensfrågor

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2018. Föreningen höll även en extrastämma den 18 december 2018.

Under räkenskapsåret 2018 hölls 12 protokollförda styrelsesammanträden.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årsskiftet till 97 fördelat på 67 bostadsrätter.

Under året har åtta bostadsrätter överlåtits.

Föreningen omfattar 67 bostadslägenheter fördelade enligt nedan:

Lokaltyp Antal bostadsrätter Yta

1 rok	9 st	324 kvm
2 rok	16 st	832 kvm

3 rok	17 st	1233 kvm
4 rok	21 st	1701 kvm
5 rok	4 st	424 kvm
	67 st	4514 kvm

Lokaltyp	Antal Lokaler	Yta
Lokaler	3 st	241 kvm

Föreningen har 48 parkeringsplatser i parkeringsdäck på fastigheten.

Vidare har föreningen tre lokaler på sammanlagt 241 kvm för uthyrning. Två av lokalerna har varit uthyrda hela året av en restaurang och en frisersalong medan den minsta tredje lokalen har haft två hyresgäster under 2018 där den nuvarande hyresgästen bedriver verksamhet inom skönhetsbranschen.

Förvaltning

Kameral och teknisk förvaltning har skötts av Storholmen

Fastigheten

Fastighetens beteckning är Sundbyberg Grönlingen 2. Byggnadsår 2011/2012. Projektet färdigställdes vintern 2012 och entreprenaden med undantag för markarbeten blev godkänd 2013-02-21.

Fastighetsförsäkring för 2018 är tecknad i Gjensidige Forsikring ASA.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Till styrelsen har under året arvode betalas enligt beslut på årsstämman, 88.800 av beslutat 89.600 (2 prisbasbelopp), exkl sociala avgifter.

Ekonomi

Föreningens lån vid årsskiftet uppgick till 48.785.931,00 kr och ett av tre lån är räntebundna. Det första lånet är bundet fram till 2020-06-17.

Västenligt händelser

Besiktningar

Under januari utfördes 5 års besiktning där det kunde noteras att åtgärder inte hade vidtagits sedan besiktning 2016.

Reparationer

Defekta termostater har åtgärdats i 14 lägenheter. Arbetet utfördes av Indoor Energy systems.

Den felaktiga märkningen av elcentralerna har åtgärdats av Ikano.

Viss om-plantering av träd utfördes av Ikano.

Övrigt

Föreningen har införskaffat cykelställ till cykelförråden som möjliggör låsning av cyklar.

Förändring av likvida medel	2018	2017
Likvida medel vid årets början	6 567 792	5 999 877
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	3 611 654	3 629 057
Finansiella intäkter	17 608	19 236
Minskning av kortfristiga fordringar	13 853	0
Ökning av långfristiga skulder/Upptagande nytt lån	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	165 085	0
	3 808 200	3 648 293
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	-2 319 300	-2 209 506
Finansiella kostnader	-501 598	-710 800
Ökning av kortfristiga fordringar	0	-38 372
Minskning av långfristiga skulder/Amorteringar	-39 832	-36 789
Minskning av kortfristiga skulder	0	-84 911
	-2 860 730	-3 080 378
Likvida medel vid årets slut	7 515 262	6 567 792
Årets förändring av likvida medel	947 470	567 915

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 612	3 629	3 657	3 529	3 540
Resultat efter finansiella poster	123	42	-471	-404	-98
Soliditet (%)	70,5	70,5	70,5	70,4	70,1
Kassalikviditet (%)*	161	0	0	0	0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	594	0	0	0	0
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	1 861	0	0	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	10 774	0	0	0	0
Lån/kvm totalyta (kr)	10 230	0	0	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	47	0	0	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	67	0	0	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	35	0	0	0	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	105	0	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4528 kvm bostäder och 241 kvm lokaler vilket blir 4769 kvm totalyta.

*Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder.

Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt resultat
Belopp vid årets ingång	128 275 000	619 332	-1 199 796	42 310	127 736 846
Avsättning yttre fond		153 300	-153 300		0
Disposition av föregående års resultat			42 310	-42 310	0
Årets resultat				122 687	122 687
Belopp vid årets utgång	128 275 000	772 632	-1 310 786	122 687	127 859 533

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-1 157 486
Årets resultat	122 687
	-1 034 799

Behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll	153 300
I ny räkning överföres	-1 188 099
	-1 034 799

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Nettoomsättning	1	3 611 902	3 629 058
Övriga intäkter		-248	0
Erhållna ersättningar		0	-1
		3 611 654	3 629 057
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 621 636	-1 603 641
Fastighetsomkostnader	3	-363 522	-326 352
Övriga externa kostnader		-217 774	-164 260
Styrelsearvode	4	-116 345	-115 253
Föreningens övriga kostnader		-23	0
		-2 319 300	-2 209 506
Driftnetto		1 292 354	1 419 551
Föreningens investeringar och avskrivningar			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-685 677	-685 677
Resultat efter investeringar och avskrivningar		606 677	733 874
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 608	19 236
Räntekostnader och liknande resultatposter		-501 598	-710 800
		-483 990	-691 564
Resultat efter finansiella poster		122 687	42 310
Resultat före skatt		122 687	42 310
Årets resultat		122 687	42 310

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	173 757 512	174 443 189
		173 757 512	174 443 189
Summa anläggningstillgångar		173 757 512	174 443 189
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 120
Aktuella skattefordringar		8 257	8 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	63 560	75 269
		71 817	85 670
<i>Kassa och bank</i>		7 515 262	6 567 792
Summa omsättningstillgångar		7 587 079	6 653 462
SUMMA TILLGÅNGAR		181 344 591	181 096 651

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		128 275 000	128 275 000
Fond för yttre underhåll		772 632	619 332
		129 047 632	128 894 332
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 310 786	-1 199 796
Årets resultat		122 687	42 310
		-1 188 099	-1 157 486
Summa eget kapital		127 859 533	127 736 846
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	48 785 931	48 825 763
Summa långfristiga skulder		48 785 931	48 825 763
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		303 984	178 528
Övriga skulder	10	3 874 037	3 865 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	521 106	490 298
Summa kortfristiga skulder		4 699 127	4 534 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		181 344 591	181 096 651

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningsprocent tillämpas

Byggnader	0,5
Ventilation lokal	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	2 691 780	2 691 780
Hysesintäkter lokal	448 518	431 275
Årsavgifter värme/vatten	194 422	212 447
Hysesintäkter p-plats ej moms	312 910	312 560
Hysesintäkter garage-pl, moms	4 800	4 800
Uteblivna hyror	-51 950	-60 768
Övriga intäkter	11 422	36 965
	3 611 902	3 629 059

Not 2 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsstädning	108 754	113 645
Fastighetsstädning extra	6 410	0
Hissbesiktning	13 577	9 918
Elavgifter	223 290	194 528
Fjärrvärme	318 482	312 972
Vatten	165 433	59 864
Sophämtning/renhållning	138 721	183 142
Snöröjning/sandning	90 223	128 194
Fastighetsförsäkring	65 821	39 204
Kabel-TV / Bredband	83 598	85 883
Teknisk förvaltning	58 324	57 625
Jourttjänst / bevakning	10 527	13 696
Grundavtal hissar	45 538	21 360
Fastighetsskötsel	120 549	141 960
Trädgårdsskötsel	81 329	80 280
Övriga driftkostnader	91 059	161 370
	1 621 635	1 603 641

Not 3 Fastighetsomkostnader

	2018	2017
Reparationer	207 709	178 702
Underhåll	112 143	103 980
Fastighetsskatt	43 670	43 670
	363 522	326 352

Not 4 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Styrelsearvoden med tillhörande sociala avgifter

Styrelsearvode	89 600	88 800
Sociala avgifter styrelsearvode	26 745	26 453
	116 345	115 253
	116 345	115 253

Not 5 Avskrivningar

	2018	2017
Avskrivningar byggnad	635 676	635 676
Avskrivningar ventilation lokal	50 001	50 001
	685 677	685 677

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	128 135 869	128 135 869
Mark	49 000 031	49 000 031
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 135 900	177 135 900
Ingående avskrivningar	-2 692 711	-2 007 034
Årets avskrivningar	-685 677	-685 677
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 378 388	-2 692 711
Utgående redovisat värde	173 757 512	174 443 189
Taxeringsvärden byggnader	69 628 000	69 628 000
Taxeringsvärden mark	28 739 000	28 739 000
	98 367 000	98 367 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga interimsfordringar	19 447	31 504
Förutbetalda försäkringskostnader	44 113	43 765
	63 560	75 269

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	0,597	Löpande	17 065 000	17 065 000
Swedbank	1,75	2020-06-17	15 927 652	15 927 652
SBAB	0,679	2019-07-01	15 793 279	15 833 111
			48 785 931	48 825 763
Varav kortfristig del			39 832	36 789

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 37 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 48,60 mkr.

Not 9 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	49 145 000	49 145 000
	49 145 000	49 145 000

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Investeringsmoms	1 471 305	1 471 305
Innehållen slutfaktura Ikano Bostad	2 369 410	2 369 410
Övriga kortfristiga skulder	33 322	24 501
	3 874 037	3 865 216

Innehållen slutfaktura Ikano Bostad: Skulden är tvistig.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	58 116	54 699
Förutbetalda avgifter/hyr	278 936	267 730
Övriga interimsskulder	67 977	119 024
Upplupet styrelsearvode	116 076	48 845
	521 105	490 298

Stockholm 2019-05-27



Jukka-Pekka Anttonen



Anita Mugenyi



Ronnie Bodell



Shahrokh Alborz



Anders Ekström

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-27



Björn Sjödin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ursvikshöjden
Org.nr. 769622-2483

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ursvikshöjden för år 2018.

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt *bs* skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ursvikshöjden för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden. 

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

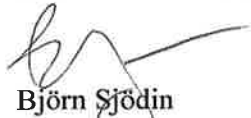
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 maj 2019


Björn Sjödin
Auktoriserad revisor