

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ursviks Allé

Organisationsnummer: 769627-0425
Räkenskapsår: 2020-01-01 - 2020-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Förändringar i eget kapital	4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

U.P

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastigheten med fastighetsbeteckning Mönsterskrivaren 20 är belägen på Ursviks Allé 23 i Ursvik, Sundbybergs kommun. Fastighetens markareal uppgår till 922 kvm.

På fastigheten är ett flerbostadshus uppfört med totalt 27 lägenheter.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Viktiga förändringar i verksamheten

På fastigheten har ett flerbostadshus uppförts och färdigställt under räkenskapsåret med totalt 27 lägenheter. Tillträden till lägenheterna har skett from november 2020 och fortgår under våren 2021 varvid samtliga resterande insatser kommer in. Nuvarande skulder kommer delvis lösas av resterande kommande insatser som samt att del kommer växlas om till föreningslån.

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-06-30	2017-06-30
Nettoomsättning (kr)	34 970	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (kr)	-232 069	0	0	0
Soliditet (%)	37,1	0,0	0,0	0
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder (kr)	673	0	0	0

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	25 000
Årets resultat	-232 069
Summa	-207 069

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	-207 069
Summa	-207 069

Balanserat resultat avser dispositionsfond

U. R.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	10 000			10 000
Förändring medlemsinsatser	40 412 500			40 412 500
Nyemission		25 000		25 000
Årets resultat			-232 069	-232 069
Belopp vid årets utgång	40 422 500	25 000	-232 069	40 215 431

Nyemission avser dispositionsfond

Resultaträkning

	Not	2020-01-01	2018-07-01
	1	2020-12-31	2019-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		34 970	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		34 970	0
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-32 923	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-234 116	0
Summa rörelsekostnader		-267 039	0
Rörelseresultat		-232 069	0
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Summa resultat från finansiella poster		0	0
Resultat efter finansiella poster		-232 069	0
Resultat före skatt		-232 069	0
Årets resultat		-232 069	0

Ux

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	93 307 809	26 250 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	0	25 449 658
Summa materiella anläggningstillgångar		93 307 809	51 699 658
Summa anläggningstillgångar		93 307 809	51 699 658
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 317	0
Fordringar hos koncernföretag		0	100
Övriga fordringar		22 368	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 015	0
Summa kortfristiga fordringar		35 700	200
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		14 961 963	498
Summa kassa och bank		14 961 963	498
Summa omsättningstillgångar		14 997 663	698
SUMMA TILLGÅNGAR		108 305 472	51 700 356

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 422 500	10 000
Summa bundet eget kapital		40 422 500	10 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		25 000	0
Årets resultat		-232 069	0
Summa fritt eget kapital		-207 069	0
Summa eget kapital		40 215 431	10 000
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		0	23 501 734
Summa långfristiga skulder		0	23 501 734
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		45 838 747	0
Skulder till koncernföretag		0	21 473 668
Aktuella skatteskulder		135 200	112 000
Övriga skulder		19 439 734	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 676 360	6 602 954
Summa kortfristiga skulder		68 090 041	28 188 622
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4	108 305 472	51 700 356

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2018-07-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-232 069	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	5	234 116	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 047	0
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-35 500	-200
Ökning/minskning av rörelseskulder		39 901 419	17 137 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten		39 867 966	17 136 870
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-41 842 267	-10 794 318
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-41 842 267	-10 794 318
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		25 000	0
Medlemsinsatser		40 412 500	10 000
Upptagna lån		0	23 501 734
Amortering av skuld		-23 501 734	-30 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		16 935 766	-6 488 266
Årets kassaflöde		14 961 465	-145 714
Likvida medel vid årets början		498	146 212
Likvida medel vid årets slut		14 961 963	498

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt med Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciper materiella anläggningstillgångar

- Redovisningsprinciper för avskrivningar materiella anläggningstillgångar

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

- Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

20-120 år

Avskrivningstid respektive komponent byggnad:

Mark 70 år

Stomme 120 år

Tak 40 år

Fasad 40 år

Inre ytskikt 20 år

Installationer 20 år

Not 2. Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 750 000	31 750 000
Omklassificeringar	61 791 925	0
Utgående anskaffningsvärden	93 541 925	31 750 000
Årets avskrivningar	-234 116	0
Utgående avskrivningar	-234 116	0
Ingående nedskrivningar	-5 500 000	-5 500 000
Omklassificeringar	5 500 000	0
Utgående nedskrivningar	0	-5 500 000
Redovisat värde	93 307 809	26 250 000

Not 3. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 449 658	14 655 340
Nedlagda utgifter	41 842 267	10 794 318
Omklassificeringar	-67 291 925	0
Utgående anskaffningsvärden	0	25 449 658
Redovisat värde	0	25 449 658

Not 4. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter för företagets egen räkning		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	51 000 000	51 000 000
Summa ställda säkerheter	51 000 000	51 000 000

Not 5. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.

	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	234 116	0

Stockholm 6 maj 2021



Philip Asmar



Björn Isaksson



Patrik Rosén

Vår revisionsberättelse har lämnats 6 maj 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Christian Lamrin
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ursviks Allé, org.nr 769627-0425

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ursviks Allé 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Ursviks Allé för år 2020 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 revisionsssed 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, eller
- 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.

Stockholm den 6 maj 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Christian Lamrin
Auktoriserad revisor