



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ursholmen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Edmund Davis	Ordförande	
Jon Anders Bergman	Sekreterare	
Jenny Christina Collén	Kassör	
Måns Johan Ale Björn	Ledamot	Avgick vid flytt 2020-12-01
Linnéa Maria Fialotta Kaplan	Ledamot	
Emma Karin Persson	Ledamot	
Josefina Linnéa Wicksell	Ledamot	
Erik Niklas Park	Suppleant	
Steffen Werther	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Emma Karin Persson och Steffen Werther.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars-Olof Eklund

Ordinarie Extern

Malma Revision AB

Valberedning

Kent Bernhardsson

Marco Forzati Drougge

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2020-09-17. Extra stämma med anledning av solcellsprojektet och fasadrenoveringen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ursholmen 1	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen värme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1952 och består av 6 flerbostadshus.

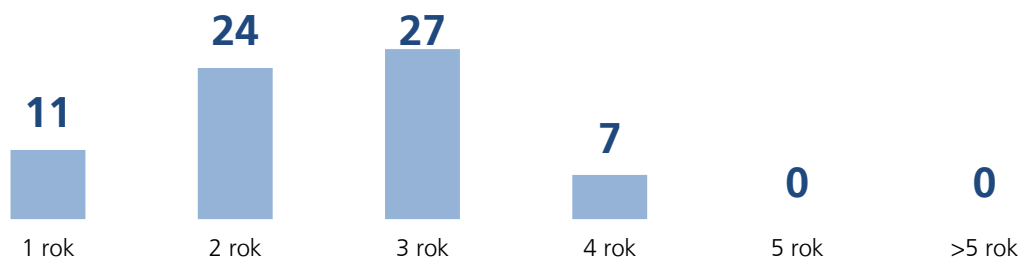
Värdeåret är 1952.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 091 m², varav 4 427 m² utgör lägenhetsyta och 664 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Äppelgårdens Förskola

Yta

205 m²

Löptid

2028-09-30

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal Port 98

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Byte av utomhusbelysning	2020	
Stamspolning	2020	
Tvätt av yttertak betongpannor	2020	
Upprustning av utemiljön	2020	
Laddstolpar och motorvärmare	2020	
OVK	2020	
Lagning av trappa och trappräcke port 104	2019	
Nytt nyckelsystem driftsatt	2018	
Alla entréporter bytta	2018	
Slamspolning av stammar (horisontella avlopp)	2017	
Injustering av värme	2017 - 2018	
Renoveringar av hyreslägenheter	2015 - 2016	
Inbyggnad av sopkärl	2014	
Tilläggsisolering vindar	2014	
Lagning av golv, trapphus	2013	
Takomläggning, förskolan	2013	
Upprustning av utemiljön	2013	
Installation nya fläktar, rengöring fläktgångar	2013 - 2014	
Renovering av 3st hyresrätter	2012 - 2013	
Stambyten badrum och kök + utbyte som ej gjorts 2006-2008	2012	
Fiberanslutning för bredband	2012	
Undercentral fjärrvärme	2011 - 2012	
Omdränering, värmeisolering grundmurar, byte dagvattenledningar	2011	
Ny tvättstuga	2010	
Miljörum	2010	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Solpaneler	2021	Pågår
Upprustning av skyddsrum	2021	Pågår
Fasad- & fönsterrenovering	2021-2022	
Plåt stuprör byte/komplettering	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	SBC AB
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Fjärrvärme	Fortum
TV	Comhem AB
Anslutningsnät	AB Stokab
Städ & trädgård	Harmonistäd AB
Tömning av sopkärl i miljörummet	Liselotte Löf Miljö AB
Elavtal	Storuman Energi AB
Säkerhet	Securitas
Underhåll tvättstuga	Söderkyl AB
Internet	Bredband2
Snöröjning	RA Trädgård & Markservice AB
Trädgård	Funkia

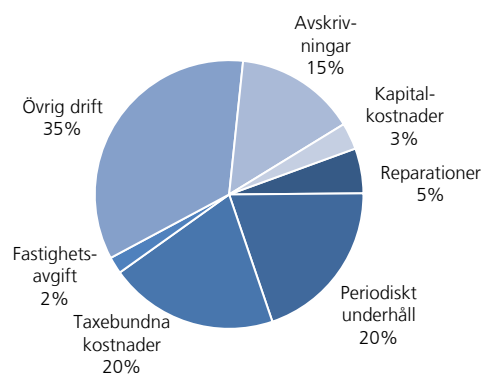
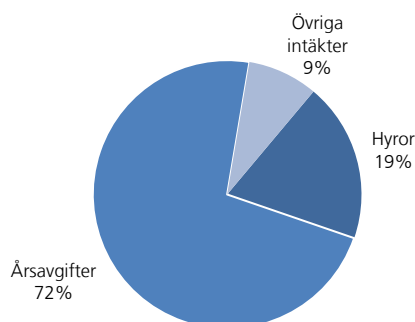
Föreningens ekonomi

- Sänkta räntekostnader - Vi har återigen lagt om lån och på så sätt lyckats sänka räntekostnader med 65 000 kr/år.
- Investeringar i miljövänliga alternativ för att öka föreningens attraktionskraft samt för att bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle - Staten har under 2020 givit bidrag till olika satsningar för att främja miljön och denna möjlighet har föreningen valt att utnyttja. Föreningen har investerat i laddningsstolpar där användaren betalar ett abonnemang samt för nyttjad el. Ett litet överskott på elen tas ut för att bidra till att betala av investeringen. Beräknas vara avbetalad på 10 år.
- Föreningen har även haft oväntade kostnader under året. I samband med ombyggnationen av lokalerna har ett antal problem med både värme och ventilation uppstått som vi tvingats lösa.
- Vi har haft likvida medel som har täckt både de oväntade och väntade kostnaderna vilket gjort att vi inte behövt höja avgifterna.
- De kommande investeringarna i fasadrenovering och fönster kommer till stora delar finansieras av försäljningen av lägenheter.
- Kostnad för tomträten är idag 376 925 och kommer under år 2021 att gå upp till 511 000. Vi ser att de minskade räntekostnaderna till stor del kommer finansiera detta.
- Våra prioriteringar under nästkommande år kommer att vara att pausa investeringar och hålla kostnader nere så mycket det går. Det har varit ett par år av stora investeringar. En del kommer påverka resultatet negativt men de bidrar även till att öka fastighetens värde, dvs. föreningens tillgångar växer.
- Styrelsen avser att ta fram en ny långsiktig ekonomisk plan under 2021.
- För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 331 397	7 775 017
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 337 718	4 125 969
Finansiella intäkter	9 423	12 476
Ökning av kortfristiga skulder	349 977	30 829
	4 697 117	4 169 274
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 713 257	2 978 664
Finansiella kostnader	183 493	488 151
Ökning av materiella anläggningstillgångar	297 532	0
Ökning av kortfristiga fordringar	207 573	5 524
Minskning av långfristiga skulder	69 726	3 140 555
	5 471 581	6 612 894
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 556 933	5 331 397
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-774 464	-2 443 620

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Året har präglats av flera stora projekt som ska förbättra boendemiljön och föreningens ekonomi. Framst bland dessa finns installation av laddstolpar, upprustning av gårdarna och ombyggnation av lediga lokaler till lägenheter som ska säljas under 2021.
- Utöver dessa har räntan på två av föreningens lån omförhandlats, vilket medför betydligt lägre räntekostnader framöver.
- Styrelsen har beslutat att installera solceller på föreningens tak och att renovera fönster och fasader på alla hus. Dessa arbeten kommer att genomföras 2021.
- Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt. Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen ska momsregistrera sig och upprättat momsredovisning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st
Överlåtelse under året: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 91
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 92

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	767	767	763	751
Hyror/m ² hyresrättsyta	719	738	727	788
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 372	7 389	8 157	9 545
Elkostnad/m ² totalyta	26	27	27	22
Värmekostnad/m ² totalyta	160	172	175	175
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	25	26	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	96	100	119
Soliditet (%)	67	68	66	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 382	-139	-2 163	-821
Nettoomsättning (tkr)	4 046	4 045	4 009	4 058

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 427 m² bostäder och 664 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	67 345 484	0	0	67 345 484
Upplåtelseavgifter	8 898 193	0	0	8 898 193
Fond för yttre underhåll	1 680 819	850 400	-19 981	850 400
S:a bundet eget kapital	77 924 496	850 400	-19 981	77 094 077
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-11 278 055	-850 400	-118 736	-10 308 919
Årets resultat	-1 382 271	-1 382 271	138 717	-138 717
S:a ansamlad förlust	-12 660 326	-2 232 671	19 981	-10 447 636
S:a eget kapital	65 264 170	-1 382 271	0	66 646 441

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 382 271
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 427 655
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-850 400
summa balanserat resultat	-12 660 326

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 140 778
att i ny räkning överförs	-11 519 548

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 045 699	4 045 310
Övriga rörelseintäkter	Not 3	292 019	80 659
Summa rörelseintäkter		4 337 718	4 125 969
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 062 532	-2 560 003
Övriga externa kostnader	Not 5	-545 590	-339 813
Personalkostnader	Not 6	-105 136	-78 848
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-832 661	-810 346
Summa rörelsekostnader		-5 545 919	-3 789 011
RÖRELSERESULTAT		-1 208 201	336 958
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 423	12 476
Räntekostnader och liknande resultatposter		-183 493	-488 151
Summa finansiella poster		-174 071	-475 675
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 382 271	-138 717
ÅRETS RESULTAT		-1 382 271	-138 717

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	91 733 560	92 268 689
Summa materiella anläggningstillgångar	91 733 560	92 268 689
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	91 733 560	92 268 689
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	77 832	5 698
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 695 741	2 392 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	216 705	168 300
Summa kortfristiga fordringar	1 990 278	2 566 487
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 115 489	3 106 171
Summa kassa och bank	3 115 489	3 106 171
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 105 767	5 672 658
SUMMA TILLGÅNGAR	96 839 327	97 941 347

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 243 677	76 243 677
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 680 819	850 400
Summa bundet eget kapital		77 924 496	77 094 077
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 278 055	-10 308 919
Årets resultat		-1 382 271	-138 717
Summa fritt eget kapital		-12 660 326	-10 447 636
SUMMA EGET KAPITAL		65 264 170	66 646 441
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	22 817 231	0
Summa långfristiga skulder		22 817 231	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 357 861	30 244 818
Leverantörsskulder		498 405	198 452
Skatteskulder		233 914	234 766
Övriga skulder		0	4 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	667 746	612 486
Summa kortfristiga skulder		8 757 926	31 294 906
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 839 327	97 941 347

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	40-50 år	40-50 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Bredband	20 år	20 år
Laddstolpar	10	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 140 012	3 140 012
Hyror bostäder	403 591	400 795
Hyror lokaler	248 912	269 298
Hyror parkering	173 000	166 917
Hyror förråd	5 500	0
Bredbandsintäkter	68 352	68 352
Elintäkter laddstolpe moms	480	0
Avgift andrahandsuthyrning	5 912	0
Öresutjämning	-60	-64
	4 045 699	4 045 310

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	78 689	45 289
Extra statligt stöd	180 208	0
Övriga intäkter	33 122	35 370
	292 019	80 659

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	156 252	134 684
	Fastighetsskötsel beställning	54 440	48 426
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	110 541	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	63 532	39 705
	Snöröjning/sandning	55 807	146 235
	Städning entreprenad	86 664	87 461
	Städning enligt beställning	41 981	19 036
	OVK Obl. Ventilationskontroll	48 262	960
	Myndighetstillsyn	40 080	0
	Bevakning	37 670	2 655
	Gård	1 143	3 009
	Serviceavtal	34 108	31 429
	Förbrukningsmateriel	1 200	3 887
	Störningsjour och larm	6 250	6 000
		737 929	523 486
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	44 616	0
	Brf Lägenheter	20 808	0
	Förskola	9 824	9 975
	Tvättstuga	30 863	22 311
	Entré/trapphus	25 240	1 581
	Lås	725	18 280
	VVS	44 856	3 012
	Värmeanläggning/undercentral	86 035	6 801
	Ventilation	2 137	1 079
	Elinstallationer	0	7 897
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	24 438	3 954
	Bredband	8 634	13 000
	Tak	0	2 360
	Fönster	0	10 896
	Mark/gård/utemiljö	0	13 860
	Skador/klotter/skadegörelse	10 821	1 849
	Vattenskada	2 744	3 476
		311 741	120 331
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	45 619	0
	VVS	51 250	0
	Värmeanläggning	0	19 981
	Elinstallationer	228 060	0
	Tak	216 468	0
	Mark/gård/utemiljö	599 381	0
		1 140 778	19 981
	Taxebundna kostnader		
	El	134 642	137 098
	Värme	815 007	876 343
	Vatten	84 406	126 387
	Sophämtning/renhållning	127 897	106 940
	Grovsopor	4 638	0
		1 166 590	1 246 768

Not 4	DRIFTKOSTNADER, forts	2020	2019
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	80 984	76 430
	Tomträttsavgäld	376 925	331 900
	Kabel-TV	18 531	18 240
	Bredband	110 303	107 704
		586 743	534 274
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	118 751	115 163
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 062 532	2 560 003
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	9 520	4 844
	Juridiska åtgärder	267 266	77 070
	Inkassering avgift/hyra	2 619	2 994
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	26 250	27 344
	Föreningskostnader	1 601	406
	Styrelseomkostnader	4 588	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	689
	Studieverksamhet	1 244	0
	Förvaltningsarvode	97 784	94 531
	Förvaltningsarvoden övriga	67 033	0
	Administration	5 452	46 976
	Konsultarvode	50 569	73 456
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 480	6 360
		545 590	339 813
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 000	60 000
	Sociala kostnader	25 136	18 848
		105 136	78 848
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	406 716	406 716
	Förbättringar	425 945	403 630
		832 661	810 346

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	99 159 290	99 159 290
	Nyanskaffningar	297 532	0
	Utgående anskaffningsvärde	99 456 822	99 159 290
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 890 601	-6 080 254
	Årets avskrivningar enligt plan	-832 661	-810 346
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 723 262	-6 890 601
	Planenligt restvärde vid årets slut	91 733 560	92 268 689
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	64 474 000	64 474 000
	Taxeringsvärde mark	57 541 000	57 541 000
		122 015 000	122 015 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	120 000 000	120 000 000
	Lokaler	2 015 000	2 015 000
		122 015 000	122 015 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	122 933	127 373
	Momsavräkning	74 741	0
	Klientmedel hos SBC	1 441 444	2 225 226
	Fordringar	48 177	39 890
	Fordringar kreditfakturor	8 446	0
		1 695 741	2 392 489
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	27 470	26 044
	Kabel-TV	4 647	4 632
	Bevakning	979	930
	Tomträttsavgäld	127 500	82 975
	Bredband	26 989	26 989
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	6 620	6 480
	Serviceavtal	22 500	20 250
		216 705	168 300

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	850 400	1 114 003
	Reservering enligt stadgar	850 400	850 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-19 981	-1 114 003
	Vid årets slut	1 680 819	850 400

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,740 %	13 000 000	0	2023-01-30
	Handelsbanken	0,500 %	9 817 231	9 817 231	2023-12-30
	SBAB	0,000 %	0	7 427 587	Löst lån
	SBAB	0,000 %	0	13 000 000	Löst lån
	Handelsbanken	0,420 %	7 357 861	0	2021-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		30 175 092	30 244 818	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 357 861	-30 244 818	
			22 817 231	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 175 092 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	41 000 000	41 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Städning entreprenad	6 728	9 279
El	37 257	16 512
Värme	106 890	109 786
Vatten	32 521	31 740
Sophämtning	18 612	20 039
Extern revisor	27 000	27 000
Arvoden	28 999	9 000
Sociala avgifter	9 112	2 828
Ränta	18 109	591
Avgifter och hyror	377 023	377 562
Fastighetskötsel beställning	785	5 531
Konsultarvode	0	2 618
Städning enligt beställning	4 710	0
	667 746	612 486

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Under 2021 utförs följande större arbeten:
- Installation av solceller på föreningens tak
- Iordningsställande av skyddsrum
- Fönster- och fasadrenovering
- 6st lägenheter som har byggts kommer att säljas under sommarhalvåret.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHÖV den 26/04 2021



Edmund Davis
Ordförande



Jon Anders Bergman
Sekreterare



Jenny Christina Collén
Kassör

Måns Johan Ale Björn
Ledamot

Avsick vid flytt 1 dec 2020



Linnéa Maria Fialotta Kaplan
Ledamot



Emma Karin Persson
Ledamot



Josefina Linnéa Wicksell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/5 2021



Lars-Olof Eklund
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ursholmen

Org.nr 769618-7306

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ursholmen för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 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.

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 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 Ursholmen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Nacka 2021-05-03


Lars-Olof Eklund
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se