

# Bostadsrättsföreningen Urbilden

Årsredovisning 2019



**BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Urbilden**  
746000-2145  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**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 2019.

### 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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Caroline Isaksson	Ordförande	2021
Camilla Johansson	Ledamot	2021
Sofia Carpanetti	Ledamot	2020

##### Styrelsesuppleanter

Mattias Jungvig	Suppleant	2021
Gustav Bohman	Suppleant	2020
Kristina Takacs	Suppleant	2020

##### Ordinarie revisorer

Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2020
---------------	----------------------	------

##### Valberedning

Amanda Andreasson		2020
Thomas Johansson		2020
Eva Svensson		2020

#### Firmateckning

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

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

Bredablick Förvaltning

Bredablick Förvaltning

Com Hem

Klart Rent

E.ON

E.ON

Sanerings Companiet

Anticimex

Bengtssons Tvättmaskinsservice

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

Städning

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Serviceavtal klottersanering

Serviceavtal skadedjur

Serviceavtal tvättmaskiner

C

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 539 532 kr och planerat underhåll för 547 170 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 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 966 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 174 kr per kvm.

### Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
3-glas fönster insatta	1994
Takrenovering	1994
Renovering av trapphus/port	1995/1996
Byte av elstigarledningar	1999/2000
Byte av vattenstammar	2000
Installation av säkerhetsdörrar	2008
Taket lades om	2009
Renovering skorstenar	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
Dagvattenbrunnar, gården	2016
Förstärkning & puts källarnedgångar, inifrån gård	2016
Fasadrenovering	2017
Balkongrenovering inkl. nya räcken	2017
Renovering skorstenar	2017
Nya takluckor inkl. taksäkerhet	2017
Armerat fönsterglas i dörrar till cykelförråd	2017
Statuskontroller i samtliga lägenheter	2018
Nya trästaket samt trägrindar, innergården	2019
Ny huvudgrind samt passagegrind, innergården	2019
Inoljning miljörum	2019

C

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 14 mars 2019, Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Styrelsens ord

De stora renoveringarna är utförda och vi har under året fokuserat på mindre underhållsarbete. Föreningens värmesystem visade sig vara godkänt vilket innebär att det ej krävts någon uppdatering av systemet.

I början på året anlades en ny rabatt vid miljörummet och vi satte även fyra krukor med växter framför miljörummet för att förhindra att cyklar parkeras här.

Staket och grindar som skyddar vår innergård byttes ut under sommaren samtidigt som miljörummet fräschades upp. I övrigt har vi utfört endast mindre underhållsarbete t.ex. byte av torktumlare mot tumlare som klarar av större tvättmängd.

I slutet av året genomfördes garantibesiktning av dräneringsarbete samt fasad- och balkongrenoveringen. Resultatet visade att våra nedgångar till källaren inifrån gården skall fixas till samt att några balkonger kommer att ses över igen och åtgärdas gällande de sprickor som finns under dem. Mer information kommer kring åtgärderna samt vilka balkonger det gäller.

### Planer för 2020 och framåt

Förutom att man ska åtgärda det som framkom vid garantibesiktningen 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, så det kommer ej ske under 2020. Likaså byte av vårt kods-system, då detta system behöver ses över och ett byte till eventuellt ett så kallat taggsystem ligger i planeringen inom snar framtid.

C

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2019 har 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 19 överlåtelse).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 9 st

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 153 medlemmar.  
20 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
17 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 156 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 2019 då den höjdes med 1,5 %. Avseende 2020 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 2% den 1 januari.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rörelsens intäkter	4 337	4 181	4 148	4 186
Resultat efter finansiella poster	-688	-382	-11 449	-3 368
Förändring av underhållsfond	419	596	-674	-2 800
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-265	-144	-9 941	266
Soliditet %	-146	-124	-112	-13
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	755	735	733	733
Årsavgift för lokal, kr / kvm	931	913	904	904
Driftskostnad, kr / kvm	438	437	367	373
Ränta, kr / kvm	56	57	46	32
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	174	170	181	190
Lån, kr / kvm	4 159	4 233	4 311	2 399
Snittränta (%)	1,35	1,34	1,06	1,32

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.

←

## 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>596 007</b>	<b>-13 946 429</b>	<b>-381 857</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-381 857	381 857
Avsättning till underhållsfond		966 000	-966 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-547 170	547 170	
Årets resultat				-688 372
<b>Vid årets slut</b>	<b>241 242</b>	<b>1 014 837</b>	<b>-14 747 116</b>	<b>-688 372</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-14 328 286
Årets resultat före fondförändring	-688 372
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-966 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	547 170
Summa över/underskott	-15 435 488

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-15 435 488</b>
-----------------------------------	--------------------

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

☞



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	4 217 211	4 112 105
Övriga rörelseintäkter	3	119 552	69 008
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 336 763</b>	<b>4 181 113</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 521 146	-3 056 292
Övriga externa kostnader	7	-233 314	-240 670
Personalkostnader	8	-118 278	-118 278
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-842 201	-833 773
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 714 939</b>	<b>-4 249 013</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-378 176</b>	<b>-67 900</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 116	1 072
Räntekostnader och liknande resultatposter		-313 312	-315 029
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-310 196</b>	<b>-313 957</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-688 372</b>	<b>-381 857</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-688 372</b>	<b>-381 857</b>

C

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	7 599 137	8 432 909
Inventarier, maskiner och installationer	11	136 071	-
Summa materiella anläggningstillgångar		7 735 208	8 432 909
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 735 208</b>	<b>8 432 909</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 023	9 168
Övriga fordringar		4 966	4 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	101 189	106 697
Summa kortfristiga fordringar		110 178	120 833
<b>Kassa och bank</b>	13	<b>1 852 119</b>	<b>2 286 858</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 962 297</b>	<b>2 407 691</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 697 505</b>	<b>10 840 600</b>

C

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		241 242	241 242
Underhållsfond		1 014 837	596 007
Summa bundet eget kapital		1 256 079	837 249
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-14 747 116	-13 946 429
Årets resultat		-688 372	-381 857
Summa fritt eget kapital		-15 435 488	-14 328 286
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-14 179 409</b>	<b>-13 491 037</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	20 723 426	23 118 665
Summa långfristiga skulder		20 723 426	23 118 665
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	2 412 564	430 664
Leverantörsskulder		97 714	211 879
Skatteskulder		34 059	11 873
Övriga skulder		13 813	15 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	595 338	542 915
Summa kortfristiga skulder		3 153 488	1 212 972
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 697 505</b>	<b>10 840 600</b>

C

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-378 176	-67 900
Avskrivningar	842 201	833 773
	<b>464 025</b>	<b>765 873</b>
Erhållen ränta	3 116	1 072
Erlagd ränta	-313 312	-315 029
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>153 829</b>	<b>451 916</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	10 655	-49 206
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-41 384	-87 151
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>123 100</b>	<b>315 559</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-144 500	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-144 500</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	10 208 500	-
Amortering av låneskulder	-10 621 839	-430 664
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-413 339</b>	<b>-430 664</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-434 739</b>	<b>-115 105</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 286 858</b>	<b>2 401 963</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 852 119</b>	<b>2 286 858</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

⤵

## 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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	4 071 051	3 968 813
Årsavgifter lokaler	146 160	143 292
<b>Summa</b>	<b>4 217 211</b>	<b>4 112 105</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelseavgifter	13 886	14 198
Andrahandsuthyrningsavgifter	37 365	28 471
Övriga intäkter	56 331	26 339
Försäkringsersättningar	11 970	-
<b>Summa</b>	<b>119 552</b>	<b>69 008</b>

C

#### Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	20 992	31 046
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 538	7 073
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	110 556	16 539
Övrigt, gemensamma utrymmen	18 273	82 366
VA & sanitet, installationer	57 865	29 898
Värme, installationer	5 575	3 483
Ventilation, installationer	5 529	8 750
El, installationer	11 923	4 400
Tele/TV/porttelefon, installationer	6 396	-
Huskropp	13 289	7 247
Vattenskador	281 532	80 900
Klottersanering	3 063	1 385
<b>Summa</b>	<b>539 532</b>	<b>273 085</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	88 493
Övrigt, gemensamma utrymmen	53 750	-
VA & sanitet, installationer	147 469	-
Ventilation, installationer	12 201	-
Markytor	333 750	262 500
<b>Summa</b>	<b>547 170</b>	<b>350 993</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	171 139	142 430
Teknisk förvaltning	299 012	195 222
Fastighetsförvaltning utöver avtal	14 573	21 181
Städning	153 774	159 981
Besiktningkostnader	92 561	166 627
Snöröjning	37 076	131 210
Serviceavtal	53 449	51 704
Förbrukningsinventarier	211	-
Förbrukningsmaterial	48 440	21 505
Övriga utgifter för köpta tjänster	60 078	9 815
El	133 855	132 661
Uppvärmning	846 652	882 221
Vatten och avlopp	257 844	246 273
Avfallshantering	120 385	120 721
Försäkringar	48 116	45 780
Systematiskt brandskyddsarbete	15 554	23 055
Kabel-TV	67 974	66 595
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	13 750	15 232
<b>Summa</b>	<b>2 434 444</b>	<b>2 432 214</b>

5

### Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 863	-
Kontorsmateriel och trycksaker	7 176	149
Tele och post	17 038	18 490
Ekonomisk förvaltning	117 560	115 384
Övriga förvaltningskostnader	39 951	51 608
Revision	16 750	16 438
Jurist- och advokatkostnader	7 661	29 481
Bankkostnader	2 629	2 151
IT-tjänster	2 679	2 692
Övriga externa tjänster	11 438	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	1 330	-
Övriga externa kostnader	3 240	4 277
<b>Summa</b>	<b>233 314</b>	<b>240 670</b>

### Not 8 Personalkostnader

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

#### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	90 000	90 000
<b>Summa</b>	<b>90 000</b>	<b>90 000</b>
Sociala avgifter	28 278	28 278
<b>Summa</b>	<b>118 278</b>	<b>118 278</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	833 772	833 773
Inventarier, maskiner och installationer	8 429	-
<b>Summa</b>	<b>842 201</b>	<b>833 773</b>

←

## Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	23 557 415	23 557 415
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>23 557 415</b>	<b>23 557 415</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-15 124 506	-14 290 733
	-15 124 506	-14 290 733
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-833 772	-833 773
	-833 772	-833 773
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-15 958 278</b>	<b>-15 124 506</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>7 599 137</b>	<b>8 432 909</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	7 599 137	8 432 909
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	64 000 000	44 800 000
Lokaler	1 003 000	803 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>65 003 000</b>	<b>45 603 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>37 682 000</i>	<i>30 558 000</i>

⟨



## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	144 500	
	144 500	
 <b>Utgående anskaffningsvärden</b>		
	144 500	-
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-8 429	-
	-8 429	-
 <b>Utgående avskrivningar</b>		
	-8 429	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>136 071</b>	<b>-</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	101 189	106 697
<b>Summa</b>	<b>101 189</b>	<b>106 697</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 852 119	2 286 858
<b>Summa</b>	<b>1 852 119</b>	<b>2 286 858</b>

⌋

### Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 412 564	430 664
Förfaller 2-5 år från balansdagen	20 723 426	1 722 656
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	21 396 009
<b>Summa</b>	<b>23 135 990</b>	<b>23 549 329</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	23 135 990	23 549 329
<b>Summa</b>	<b>23 135 990</b>	<b>23 549 329</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	-	-	845 000	-	845 000	-
Stadshypotek	1,14 %	2021-09-01	2 962 500	-	30 000	2 932 500
Stadshypotek	-	-	9 431 775	-	9 431 775	-
Stadshypotek	1,62 %	2020-12-30	2 079 000	-	44 000	2 035 000
SEB	1,18 %	2024-03-28	0	10 208 500	187 500	10 021 000
Stadshypotek	1,55 %	2022-04-30	8 231 054	-	83 564	8 147 490
<b>Summa</b>			<b>23 549 329</b>	<b>10 208 500</b>	<b>10 621 839</b>	<b>23 135 990</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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	118 278	118 278
Upplupna räntekostnader	27 203	26 877
Förutbetalda intäkter	229 270	215 662
Upplupna revisionsarvoden	16 500	16 000
Upplupna driftskostnader	204 087	166 098
<b>Summa</b>	<b>595 338</b>	<b>542 915</b>

### Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	24 270 000	24 270 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>24 270 000</b>	<b>24 270 000</b>

(

## Underskrifter

Malmö, 2020-02-26



Caroline Isaksson  
Styrelseordförande



Camilla Johansson



Sofia Carpanetti

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-02  
EY



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## 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 2019.

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 2019 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.

C



Building a better  
working world

## 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 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 3/2-2020

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 intäker 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 intäker**

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 intäker 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 intäker.

### **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 inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar 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 ianspråkta 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)

