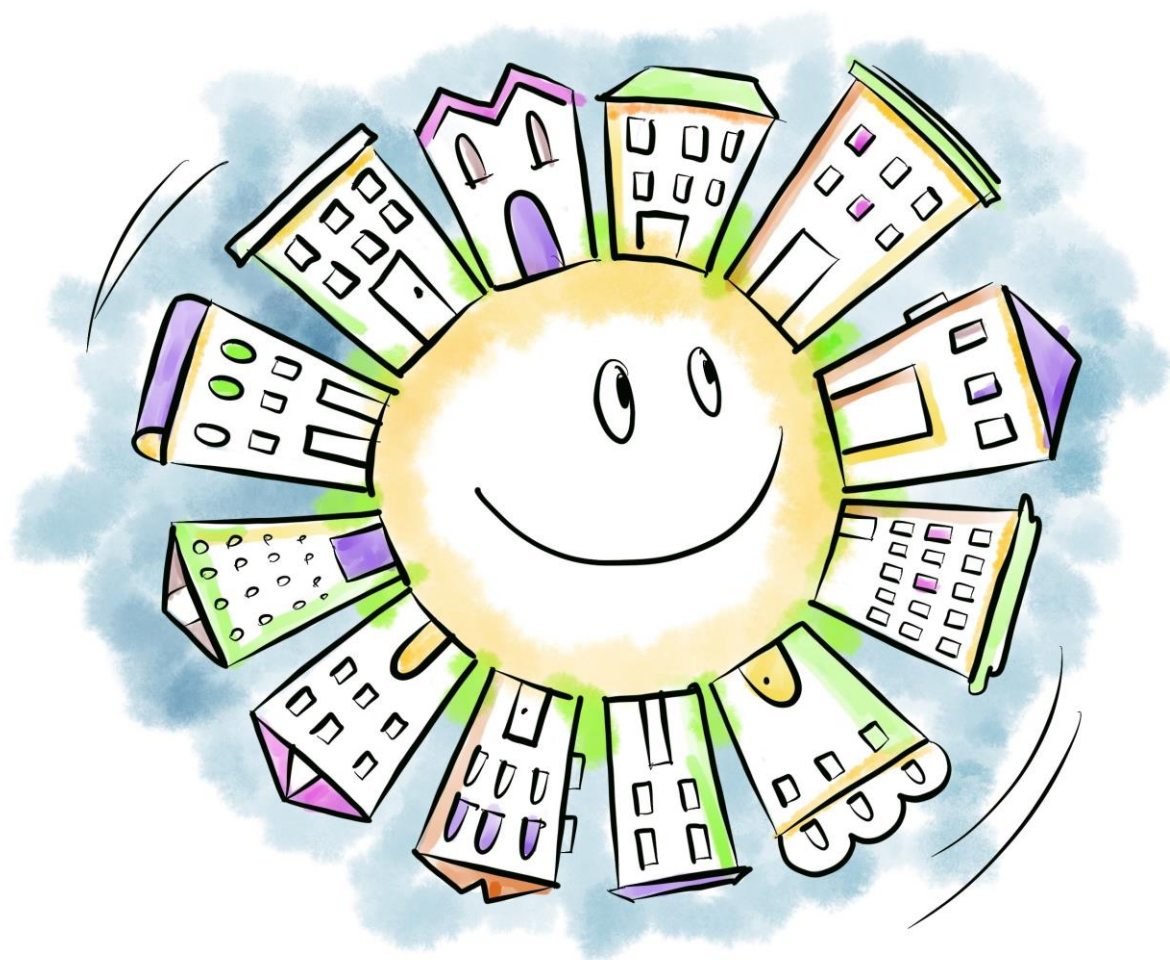


# ÅRSREDOVISNING 2017

BRF Ursvikshöjden



## **Förvaltningsberättelse**

Allmänt om verksamheten	3
Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret	4
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5

## **Ekonomi**

Resultaträkning	6
Tillgångar	7
Eget kapital och skulder	8
Tilläggsupplysningar	9
Noter	10

## **Revisionsberättelse**

14

Styrelsen för BRF Ursvikshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ursvikshöjden får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

### STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Shahrokh Alborz	ledamot
Susanne Shelley	ledamot
Jonnie Olsson	ledamot
Ronnie Bodell	ledamot
Jukka-Pekka Anttonen	ledamot
Jenny Sandström	suppleant
Magnus Håkansson	suppleant
Morgans Westéus	suppleant
Daniel Lagert	suppleant

Ny styrelse valdes 29 mars 2017:

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

### REVISOR

Björn Sjödin, Revisor, Focus Revision AB, Stockholm.

### FÖRENINGSPÅGÅR

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma den 29 mars 2017

Under räkenskapsåret 2017 hölls 13 protokollförda styrelsesammanträden.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årsskiftet till 101 fördelat på 67 bostadsrätter.

Under året har åtta bostadsrätter överlåtits.

Föreningen omfattar 67 bostadslägenheter fördelade enligt nedan:

1 r o k	9 st	324 kvm
2 r o k	16 st	832 kvm
3 r o k	17 st	1233 kvm
4 r o k	21 st	1701 kvm
<u>5 r o k</u>	<u>4 st</u>	<u>424 kvm</u>
	67 st	4 514 kvm

Lokaler 3 st 241 kvm

Föreningen har 48 parkeringsplatser i parkeringsdäck på fastigheten.

Vidare har föreningen tre lokaler på sammanlagt 241 kvm för uthyrning.

### **FÖRVALTNING**

Kameral och teknisk förvaltning har skötts av Storholmen

### **FASTIGHETEN**

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

Fastighetsförsäkring för 2017 är tecknad i Gjensidige Forsikring ASA.

### **LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR**

Till styrelsen har under året arvode utbetalats enligt beslut på årsstämman, 88.800 av beslutat 89 600kr (2 prisbasbelopp), exkl sociala avgifter.

### **EKONOMI**

Föreningens lån vid årsskiftet uppgick till 48 825 763 kr och två av tre lån är räntebundna. Det första lånet är bundet fram till 2018-06-29 samt det andra fram till 2020-06-17.

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER**

Under 2017 gjordes den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) i föreningens fastigheter.

I december månad gjordes 5-årsbesiktning (garantibesiktning) vars anmärkningar förväntas åtgärdas under 2018.

IKANO har under året åtgärdat en del markarbeten och brister från 2års garantibesiktning.

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 629	3 657	3 529	3 540
Resultat efter finansiella poster	42	-471	-404	-98
Soliditet (%)	70,5	70,5	70,4	70,1

## Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt resultat
Belopp vid årets ingång	128 275 000	466 032	-575 890	-470 606	<b>127 694 536</b>
Avsättning yttre fond		153 300	-153 300		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat			-470 606	470 606	<b>0</b>
Årets resultat				42 310	<b>42 310</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>128 275 000</b>	<b>619 332</b>	<b>-1 199 796</b>	<b>42 310</b>	<b>127 736 846</b>

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

Ansamlad förlust	-1 046 496
Årets vinst	42 310
<b>Totalt</b>	<b>-1 004 186</b>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

Avsättning till yttre fond enligt stadgarna	153 300
I ny räkning överföres	-1 157 486
	<b>-1 004 186</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
Nettoomsättning	1	3 629 058	3 657 082
Erhållna ersättningar		-1	76 587
		<b>3 629 057</b>	<b>3 733 669</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 603 641	-1 378 238
Fastighetsomkostnader	3	-326 352	-867 864
Övriga externa kostnader		-164 260	-240 633
Styrelsearvode	4	-115 253	-115 253
		<b>-2 209 506</b>	<b>-2 601 988</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>1 419 551</b>	<b>1 131 681</b>
<b>Föreningens investeringar och avskrivningar</b>			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-685 677	-685 678
<b>Resultat efter investeringar och avskrivningar</b>		<b>733 874</b>	<b>446 003</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 236	26 250
Räntekostnader och liknande resultatposter		-710 800	-942 859
		<b>-691 564</b>	<b>-916 609</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>42 310</b>	<b>-470 606</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>42 310</b>	<b>-470 606</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>42 310</b>	<b>-470 606</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	6	174 443 189	175 128 866
		<b>174 443 189</b>	<b>175 128 866</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>174 443 189</b>	<b>175 128 866</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		2 120	4 339
Aktuella skattefordringar		8 281	8 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	75 269	34 657
		<b>85 670</b>	<b>47 298</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>		6 567 792	5 999 877
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 653 462</b>	<b>6 047 175</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>181 096 651</b>	<b>181 176 041</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		128 275 000	128 275 000
Fond för yttre underhåll		619 332	466 032
		<b>128 894 332</b>	<b>128 741 032</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 199 796	-575 890
Årets resultat		42 310	-470 606
		<b>-1 157 486</b>	<b>-1 046 496</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>127 736 846</b>	<b>127 694 536</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	48 825 763	48 862 552
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>48 825 763</b>	<b>48 862 552</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		178 528	159 448
Övriga skulder	10	3 865 216	3 976 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	490 298	483 318
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 534 042</b>	<b>4 618 953</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>181 096 651</b>	<b>181 176 041</b>



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

##### Avskrivningsprincip

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas

Byggnader	0,5
Ventilation lokal	5

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

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

##### Soliditet (%)

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

## Noter

<b>NOT 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter bostäder	2 691 780	2 691 780
Hysesint. lokal	431 275	430 164
Årsavg. värme/vatten	212 447	187 337
Hysesint. p-plats ej moms	312 560	314 468
Hysesint. garage-pl, moms	4 800	4 800
Rabatt lokalhyra, moms	0	-20 250
Uteblivna hyror	-60 768	-64 436
Övriga intäkter	36 964	113 219
	<b>3 629 058</b>	<b>3 657 082</b>

<b>NOT 2</b>	<b>Driftkostnader</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fastighetsstädning	113 645	87 850
Fastighetsstädning extra	0	27 325
Hissbesiktning	9 918	7 629
Elavgifter	194 528	169 481
Fjärrvärme	312 972	293 947
Vatten	59 864	136 915
Sophämtning/renhållning	183 142	107 489
Snöröjning/sandning	128 194	58 420
Fastighetsförsäkring	39 204	24 794
Kabel-TV / Bredband	85 883	73 121
Teknisk förvaltning	57 625	55 279
Jourtjänst / bevakning	13 696	9 343
Grundavtal hissar	21 360	20 488
Fastighetsskötsel	141 960	93 433
Trädgårdsskötsel	80 280	77 976
Övriga driftkostnader	161 370	134 748
	<b>1 603 641</b>	<b>1 378 238</b>

<b>NOT 3</b>	<b>Fastighetsomkostnader</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Reparationer	178 702	296 467
Underhåll	103 980	527 732
Fastighetsskatt	43 670	43 665
	<b>326 352</b>	<b>867 864</b>

<b>NOT 4</b>	<b>Personalkostnader</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Styrelsearvoden med tillhörande sociala avgifter</b>		
Styrelsearvode	88 800	88 800
Sociala avgifter styrelsearvode	26 453	26 453
	<b>115 253</b>	<b>115 253</b>

<b>NOT 5</b>	<b>Avskrivningar</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Avskrivningar byggnad	635 676	635 677
Avskrivningar ventilation lokal	50 001	50 001
	<b>685 677</b>	<b>685 678</b>

<b>NOT 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnader	128 135 869	128 135 869
Mark	49 000 031	49 000 031
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>177 135 900</b>	<b>177 135 900</b>
Ingående avskrivningar	-2 007 034	-1 321 356
Årets avskrivningar	-685 677	-685 678
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 692 711</b>	<b>-2 007 034</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>174 443 189</b>	<b>175 128 866</b>
Taxeringsvärden byggnader	69 628 000	69 628 000
Taxeringsvärden mark	28 739 000	28 739 000
	<b>98 367 000</b>	<b>98 367 000</b>

<b>NOT 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Övriga interimfordringar	31 504	17 336
Förutbetalda försäkringskostnader	43 765	17 321
	<b>75 269</b>	<b>34 657</b>

**NOT 8** Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank 2854956725	0,378	Löpande	17 065 000	17 065 000
Swedbank 2856377938	1,75	2020-06-17	15 927 652	15 927 652
SBAB 22610422	0,78	2018-06-29	15 833 111	15 869 900
			<b>48 825 763</b>	<b>48 862 552</b>

Varav kortfristig del 36 789 33 981

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 37 tkr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 48,6 mkr

**NOT 9** Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017	2016
<b>Fastighetsinteckningar</b>		
Uttaga pantbrev i fastighet	49 145 000	49 145 000
Varav obelånade	0	0
<b>Summa</b>	<b>49 145 000</b>	<b>49 145 000</b>

**NOT 10** Övriga kortfristiga skulder

	2017	2016
Investeringsmoms	1 471 305	1 471 305
Innehållen slutfaktura Ikano Bostad	2 369 410	2 480 660
Övriga kortfristiga skulder	24 501	24 222
	<b>3 865 216</b>	<b>3 976 187</b>

Innehållen slutfaktura Ikano Bostad: Skulden är tvistig.

**NOT 11** Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017	2016
Upplupna räntekostnader	54 699	55 300
Förutbetalda avgifter/hyr	267 730	303 322
Övriga interimsskulder	119 024	124 696
Upplupet styrelsearvode	48 845	0
	<b>490 298</b>	<b>483 318</b>

Stockholm 2018-

Shahrokh Alborz

Jukka Pekka Anttonen

Ronnie Bodell

Jonnie Olsson

Anders Ekström

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-

Björn Sjödin  
Auktoriserad revisor