

ÅRSREDOVISNING
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN URSVIKSKULLE
Org. Nr. 769627-8667
ÅR 2017

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2017-01-01—2017-12-31

Innehåll:

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

KH
AK BH EF

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades 2014-03-13 och registrerades hos Bolagsverket den 2014-03-27. Nuvarande stadgar registrerades 2014-03-27. Ekonomisk plan har upprättats 2015-12-14 och registrerats hos Bolagsverket 2015-12-30. Borgensförbindelse för ev. återbetalning av insatser har lämnats av Icano Bostad Holding AB.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1299) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Keivan Hamidian	Ordförande	
Elin Andreasson (Karlsson)	Ledamot	
Nazli Khoshnood	Ledamot	fr.o.m. 2017-11-27
Beisa Halilovic	Ledamot	fr.o.m. 2017-11-27
Mathias Hellberg	Ledamot	fr.o.m. 2017-11-27
Hans-Olov Möller	Ordförande	t.o.m. 2017-11-27
Bo Jacobsson	Ledamot	t.o.m. 2017-11-27
Anders Harlin	Ledamot	t.o.m. 2017-11-27
Victor Azzam Mühr	Ledamot	t.o.m. 2017-11-27
Victor Azzam Mühr	Suppleant	fr.o.m. 2017-11-27
Katarina Vuger	Suppleant	fr.o.m. 2017-11-27

NK²
BH
KAH
EA

Bostadsrättsföreningen Ursvikskulle
769627-8667

Andreas Yacoub	Suppleant	fr.o.m. 2017-11-27
Hampus Österlund	Suppleant	fr.o.m. 2017-11-27
Nazli Khoshnood	Suppleant	t.o.m. 2017-11-27
Jan-Olof Sjöholm	Suppleant	f.o.m. 2017-11-27

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen.

Styrelsen tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer:

Ordinarie:

Clas Niklasson – Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Suppleant:

Örjan Karlsson – Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Kostnaden för styrelsens arbete samt revision ingår i kontraktssumman fram till avräkningsdagen och erlaggs av Icano Bostadsutveckling AB. Föreningen har inte haft några anställda och löner och ersättningar har inte utbetalats.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 november 2017. Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och har under verksamhetsåret avhållit fem protokollförda styrelsemöten varav ett konstituerande.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet, Sundbyberg 2:94 i Sundbybergs kommun har förvärvats 2015-12-14.

Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten är bebyggd med tre flerbostadshus med 170 bostadslägenheter. Under föreningens hus finns ett garage med 86 parkeringsplatser. Byggnaderna färdigställdes under 2016 och 2017.

Byggnadernas totala yta, bostadsyta är, är 9 626 kvm.

Lägenheter och lokaler

Vid räkenskapsårets slut är alla bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen upplåter 170 lägenheter som är fördelade enligt nedan:

1 rok	15 st
2 rok	79 st
3 rok	43 st
<u>4 rok</u>	<u>33 st</u>
Totalt	170 st

NK
MH
BH
EA
3

Skatter och avgifter

Byggnaderna har åsättas värdeår 2016. Bostadslägenheter är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt betalas för garage.

Föreningens ekonomi

Bostadsrättsföreningen har valt SEB som finansierande bank för projektet. Avräkningsdag, dvs den dag som kostnader och intäkter går över från byggherren, likno Bostadsutveckling AB var 2017-03-31.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	18 345 779	5 782 369
Resultat från löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 104 501	0
Justering avskrivningar	3 621 150	
Ökning av fondavsättning	72 195	0
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändringar av kortfristiga fordringar		236 199
Förändring av kortfristiga skulder	15 075 733	1 245 291
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-35 970 117	-115 599 675
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning av insatser	50 319 000	304 386 000
Minskning av föreningens byggnadskreditiv	-158 891 645	-177 704 405
Upptagande av lån	127 160 605	
Årets kassaflöde	282 420	12 563 410
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	18 628 199	18 345 779

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har avslutat tecknande av upplåtelseavtal och sista inflyttning i föreningens hus har skett februari 2017. Vid årets slut var alla lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början: 205

Antal medlemmar vid årets slut: 243

Under året har 43 bostadsrätter överlåtits.

KH
BH
TK
4
EA

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	6 054	0	0
Resultat efter fin.poster, kr	- 1 104	0	0
Balansomslutning, tkr	502 937	470 305	342 378
Soliditet, %	71,7	65,9	1,68

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Bundet eget kapital					
Belopp vid årets ingång	310 136 000	0	0	0	310 136 000
Inbetalning insatser	50 319 000				50 319 000
Fond för yttre underhåll		72 195			72 195
Summa bundet eget kapital	360 455 000	72 195	0	0	360 527 195
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat	0		0	0	0
Årets resultat				- 1 104 501	- 1 104 501
S:a fritt eget kapital				- 1 104 501	- 1 104 501
S:a eget kapital	360 455 000	72 195	0	- 1 104 501	359 422 694

Resultatdisposition

Då föreningen inte haft någon verksamhet finns inget resultat att disponera.

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	0
Årets resultat	<u>-1 104 501</u>
Summa till stämmans förfogande	-1 104 501

Stämman har att ta ställning till:

Avsättning till yttre fond	216 585
Balanseras i ny räkning	<u>- 1321 086</u>
	- 1 104 501

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials:
NK 5 BH
TA

Resultaträkning

		2017-01-01 <u>2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>2016-12-31</u>
Rörelseintäkter mm			
Nettoomsättning	2	6 054 373	0
Övriga intäkter		3 120	0
Summa rörelseintäkter mm		6 057 493	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-1 948 524	0
Övriga externa kostnader		-369 056	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 621 150	0
Summa rörelsekostnader		5 939 198	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande kostnader		1 639	0
Räntekostnader och liknande poster		-1 224 903	0
Resultat efter finansiella poster		-1 104 501	0
Årets resultat		-1 104 501	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	484 251 504	451 902 537
Summa anläggningstillgångar		484 251 504	451 902 537
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga placeringar			
Andelar i intresseföretag	4	56 989	56 989
Kassa och bank		18 628 199	18 345 779
Summa omsättningstillgångar		18 685 188	18 402 768
SUMMA TILLGÅNGAR		502 936 692	470 305 305

NK
6
BH
EA

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		360 455 000	310 136 000
Fond för yttre underhåll		72 195	0
Summa bundet eget kapital		360 527 195	310 136 000
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-1 104 501	0
Summa fritt eget kapital			0
Summa eget kapital		359 422 694	310 136 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	5	0	158 891 645
Skulder till kreditinstitut	6	127 160 605	
Summa långfristiga skulder		127 160 605	158 891 645
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	6	204 028	0
Övriga kortfristiga skulder		12 015 595	12 916
Kortfristig skuld till likano		2 945 978	884 709
Förutbetalda årsavgifter		530 295	367 220
Leverantörsskulder		505 642	12 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		151 855	0
Summa kortfristiga skulder		16 353 393	1 277 660
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		502 936 692	470 305 305

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR:2012:1

Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet.

Komponentavskrivning kommer att tillämpas och påbörjas 2017-04-01. Avskrivningar på

anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

NK
7
EA
BH
KM

Komponent	Avskrivningstid
Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre Underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande	120 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	Nettoomsättning	2017-12-31	2016-12-31
	Årsavgifter	5 156 464	0
	Garageintäkter	774 000	0
	Övriga intäkter	123 909	0
		<u>6 054 373</u>	<u>0</u>
Not 3	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärden	451 902 537	332 302 862
	Nyanskaffningar	35 970 117	115 599 675
	Utgående anskaffningsvärden	487 872 654	451 902 537
	Ingående avskrivningar	0	
	Årets avskrivningar	3 621 150	0
	Utgående ack avskrivningar	3 621 150	0
	Utgående redovisat värde	484 251 504	451 902 537
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	155 200 000	155 200 000
	Taxeringsvärde mark	61 000 000	61 000 000
		<u>216 200 000</u>	<u>216 200 000</u>
Not 4	Aktier i dotterbolag	2017-12-31	2016-12-31
	Aktier i Fastighets AB Ursvikskulle, Org nr 556975-5860	56 989	56 989

NK
BIF
EA

Not 5	Byggnadskreditiv	2017-12-31	2016-12-31
	Beviljad kredit	0	398 490 000
	Utnyttjat kreditbelopp	0	158 891 645


Kreditivet har lösts 2017-04-20.

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Ränteändrings- dag	Belopp	Nästa års amortering
SEB	0,79 %	2018-03-21	27 517 654	0
SEB	1,02%	2019-04-28	25 000 000	0
SEB	1,25 %	2020-04-28	25 000 000	0
SEB	1,73 %	2022-04-28	25 000 000	
SEB	2,25 %	2024-04-28	24 846 979	204 028
			127 364 633	204 028

Långfristiga skulder exkl kortfristig del 127 160 605
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 126.344.493 kr.

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	127 517 654	127 517 654

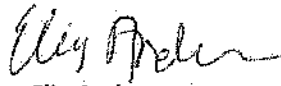

WA
NK BH
9
EA

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den 25 maj 2017



Keivan Hamidian
Ordförande



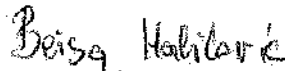
Elin Andreasson
Ledamot



Nazli Khoshnood
Ledamot



Mathias Hellberg
Ledamot



Beisa Halilovic
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den ^{21/6} 2018



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ursvikskulle
Org.nr. 769627-8667

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ursvikskulle.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i örlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 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.

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 revisionssed 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Bostadsrättsföreningen Ursvikskulle för år 2017-01-01 – 2017-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upprätta åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 21 juni 2018

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR