



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 Ulla 2

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 2020 och 2040.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt från endast avse hus eller del av hus.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Fredrik Nilsson	Ordförande
Mats Eriksson	Sekreterare
Stefan Kronkvist	Kassör

Alexander Johansson	Suppleant
Christell Milesson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mats Eriksson, Alexander Johansson, Stefan Kronkvist, Christell Milesson och Fredrik Nilsson.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andrea Åkesson	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Johan Ekelund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2020-06-30. Extra stämma med anledning av att anta nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ulla 2	1945	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

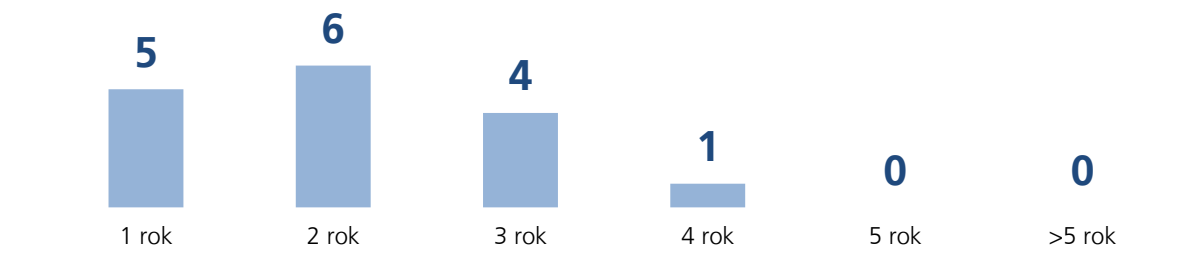
Värdeåret är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 970 m², varav 927 m² utgör lägenhetsyta och 43 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Familjeterapeut	43 m ²	2024-01-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt staket mot granngård	2020	Bättre trevnadskänsla och grannens återvinningskärl täcks
Nya stadgar i BRF Ulla 2	2020	Två efterföljande stämmor godkändes stadgarna enhälligt
SBC Tekniskförvaltning avslutat	2020	Avslutades 2020-12-31
Ny hyresgästavtal tecknat 2021-02	2020	Ny trevlig hyresgäst flyttar in. Psykoterapeut Marcus Peterson, Relationsfokus. Avtal är treårigt 2021-02 till 2023-01 med möjlighet till förlängning
Nytt avtal med Sparvath Städ	2020	Städ i trapphus och tvättstuga samt fönstertvätt
Omfogning av fasad mot gatan samt skorstenar	2019	
Brandsäkerhetsbesiktning av Firesafe samt inköp av Brandsläckare mm	2019	
Nytt elektroniskt bokningssystem	2018	
Tvättstuga		
Uppdatering av elstammarna.	2018	
OVK-besiktning	2018	Obligatorisk besiktning
Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning och Filmning av avloppsstammar	2021	5 års service
Byte av hängrännor och stuprör	2022	
Ommålning samt lagning, skrapning, spackling och ifyllnad av murbruk i källarutrymmen	2022	Golv, väggar och tak
Byte av Fjärrvärmesystem	2023	Större underhåll

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Förvaltningsavtal Ekonomi	SBC
Städ i gemensamma utrymmen trapphus & tvättstuga	Sparvath Städ
Återvinningskärl Papp, tidning, glas, plast	Suez Recycling
Restavfall och matavfall	VA Syd
Fjärrvärme	e-ON
Revisor	KPMG
Glasmästare	City-Glas
El	Elinstallation Syd

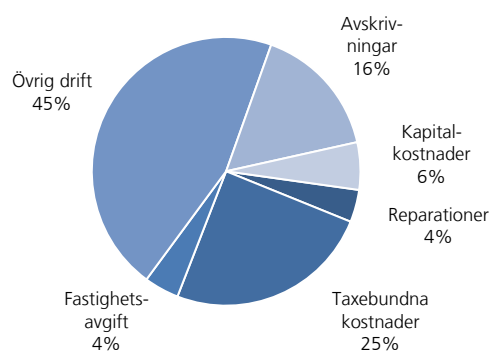
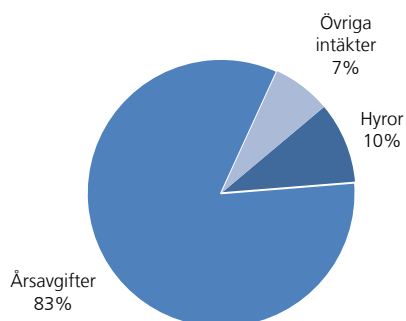
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god med en mycket låg belåningsgrad (under 3800kr/kvm). Föreningen ser alltid till att ha en god buffert för både oförutsedda och planerade utgifter.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	161 117	508 534
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	716 444	719 160
Finansiella intäkter	0	20
	716 444	719 180
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	505 110	987 321
Finansiella kostnader	37 001	39 033
Ökning av kortfristiga fordringar	5 861	1 408
Minskning av långfristiga skulder	36 500	36 500
Minskning av kortfristiga skulder	4 245	2 335
	588 717	1 066 597
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	288 844	161 117
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	127 727	-347 417

*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

2020 kännetecknas av ett bra år för BRF Ulla 2, trots de tuffa utmaningar samhället fajtats med pga Coronapandemin. Föreningen gjorde ett positivt resultat och följande händelser är av väsentlig karaktär.

- Ny hyresgäst ha tecknats med start 2021-02-01 och löper tre år i taget med sedvanlig indexering av hyra. Framgångsrika Marcus Peterson som jobbar som psykoterapeut/familjeterapi på Relationsfokus flyttar in. Föreningen delar kostnaderna för renovering av lokal i form av ommålning och golvläggning.
- Nytt staket har föreningen själva monterat upp.
- Tekniskt avtal med SBC uppsagt och löpt ut 2020-12-31. Föreningen har tecknat städavtal med Sparvath Städ som kommer städa gemensamma utrymmen som trapphus och tvättstuga samt göra fönsterputs. Föreningen kommer sköta trädgårdsarbete då många har intresse samt förenar det våra medlemmar. Vi kommer arrangera två trädgårdsdagar per år.
- Nya stadgar i föreningen antagna på två efter varandra följande stämmor. Nu har föreningen lagenliga och tydliga stadgar för alla medlemmar.
- Ny underhållsplan upprättad av K&B Förvaltning som sträcker sig från 2020 till 2040. Uppdatering av denna kommer vi utföra löpande.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22 st
Tillkommande medlemmar: 7 st
Avgående medlemmar: 6 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	642	641	641	641
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 640	1 614	1 578	1 552
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 780	3 819	3 859	3 898
Elkostnad/m ² totalyta	23	29	21	17
Värmekostnad/m ² totalyta	107	115	125	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	41	39	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	38	40	37	39
Soliditet (%)	66	66	67	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	71	-411	-284	144
Nettoomsättning (tkr)	716	719	682	681

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 927 m² bostäder och 43 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	7 658 001	0	0	7 658 001
Upplåtelseavgifter	346 364	0	0	346 364
Fond för yttre underhåll	90 000	90 000	-352 579	352 579
S:a bundet eget kapital	8 094 365	90 000	-352 579	8 356 944
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 084 812	-90 000	-58 224	-936 588
Årets resultat	70 704	70 704	410 803	-410 803
S:a ansamlad förlust	-1 014 108	-19 296	352 579	-1 347 391
S:a eget kapital	7 080 257	70 704	0	7 009 553

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	70 704
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-994 812
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-90 000
summa balanserat resultat	-1 014 108

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 014 108
----------------------------------	-------------------

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	715 570	718 980
Övriga rörelseintäkter	Not 3	874	180
Summa rörelseintäkter		716 444	719 160
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-368 688	-872 216
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 694	-55 607
Personalkostnader	Not 6	-61 728	-59 498
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-103 629	-103 629
Summa rörelsekostnader		-608 739	-1 090 950
RÖRELSERESULTAT		107 705	-371 790
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 001	-39 033
Summa finansiella poster		-37 001	-39 013
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		70 704	-410 803
ÅRETS RESULTAT		70 704	-410 803

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	10 383 203	10 486 832
Summa materiella anläggningstillgångar	10 383 203	10 486 832
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	10 383 203	10 486 832
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	300 749	167 161
Summa kortfristiga fordringar	300 749	167 161
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	300 749	167 161
SUMMA TILLGÅNGAR	10 683 952	10 653 993

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 004 365	8 004 365
Fond för yttre underhåll	Not 10	90 000	352 579
Summa bundet eget kapital		8 094 365	8 356 944
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 084 812	-936 588
Årets resultat		70 704	-410 803
Summa fritt eget kapital		-1 014 108	-1 347 391
SUMMA EGET KAPITAL		7 080 257	7 009 553
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	3 504 000
Summa långfristiga skulder		0	3 504 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 504 000	36 500
Leverantörsskulder		30 710	34 069
Skatteskulder		2 631	2 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	66 354	67 731
Summa kortfristiga skulder		3 603 695	140 440
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 683 952	10 653 993

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).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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, oavsett om fortsatt belåning sker 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	67 år	67 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	595 425	594 072
Hyror lokaler	70 532	69 415
Bredbandsintäkter	55 488	55 488
Hysesrabatt	-5 878	0
Öresutjämning	3	5
	715 570	718 980

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	814	0
Övriga intäkter	60	180
	874	180

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	60 530	47 406
	Fastighetsskötsel beställning	4 472	7 069
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 411
	Snöröjning/sandning	0	2 193
	Städning entreprenad	6 239	22 652
	Gård	12 411	414
	Serviceavtal	4 075	1 176
	Förbrukningsmateriel	606	3 677
	Brandskydd	0	11 925
	Fordon	795	30
		89 127	100 953
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 384	4 866
	VVS	13 975	10 553
	Elinstallationer	9 252	3 084
		25 611	18 503
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	0	443 676
		0	443 676
	Taxebundna kostnader		
	El	21 923	27 759
	Värme	103 860	111 563
	Vatten	14 581	39 832
	Sophämtning/renhållning	19 239	16 011
	Grovsopor	0	6 866
		159 603	202 031
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	11 384	10 469
	Kabel-TV	0	14 428
	Bredband	55 659	55 684
		67 043	80 581
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	27 304	26 472
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	368 688	872 216
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	0	4 075
	Juridiska åtgärder	0	4 297
	Revisionsarvode extern revisor	11 750	11 750
	Föreningskostnader	3 136	2 830
	Styrelseomkostnader	1 949	2 400
	Fritids- och trivselkostnader	1 354	0
	Förvaltningsarvode	28 507	28 168
	Förvaltningsarvodena övriga	0	1 288
	Administration	2 418	799
	Konsultarvode	21 250	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 330	0
		74 694	55 607

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 396	45 502
	Kostnadsersättningar	130	0
	Sociala kostnader	14 202	13 996
		61 728	59 498
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	103 629	103 629
		103 629	103 629
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 907 685	11 907 685
	Utgående anskaffningsvärde	11 907 685	11 907 685
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 420 853	-1 317 224
	Årets avskrivningar enligt plan	-103 629	-103 629
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 524 482	-1 420 853
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 383 203	10 486 832
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 200 000	4 200 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 930 000	8 930 000
	Taxeringsvärde mark	9 314 000	9 314 000
		18 244 000	18 244 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	17 800 000	17 800 000
	Lokaler	444 000	444 000
		18 244 000	18 244 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	6 116	6 044
	Klientmedel hos SBC	288 844	161 117
	Fordringar kreditfakturor	5 789	0
		300 749	167 161

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	352 579	590 501
	Reservering enligt stadgar	90 000	90 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-352 579	-327 922
	Vid årets slut	90 000	352 579

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,050 %	1 584 000	1 600 500	2021-10-30
	Handelsbanken	1,050 %	1 920 000	1 940 000	2021-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		3 504 000	3 540 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 504 000	-36 500	
			0	3 504 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 321 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 650 000	3 650 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	4 746	4 795
	Avgifter och hyror	61 608	62 936
		66 354	67 731

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I den nya upprättade underhållsplanen planeras det under 2021 att göra spolning och filmning av avloppsstammarna. För övriga händelser längre än 2021 läs Tekniska statusen.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 25 / 3 2021



Fredrik Nilsson
Ordförande



Mats Eriksson
Sekreterare



Stefan Kronkvist
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2021
KPMG AB



Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ulla 2, org. nr 769610-8203

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ulla 2 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 utvärderar, 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ulla 2 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den 16 april 2021

KPMG AB



Andréa Akesson

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