

# 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.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ulla 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## 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 2050.
- 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 att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-29 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

Jan-Christer Mikael Andréen	Ledamot
Anita Irene Marttila	Ledamot
James Patrik Mikael Ågren	Ledamot
Sofia Caroline Oskarsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Fredrik Borg	Ordinarie Extern	Ernst & Young
--------------	------------------	---------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.



### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ulla 4	1964	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1964 och består av 1 flerbostadshus.

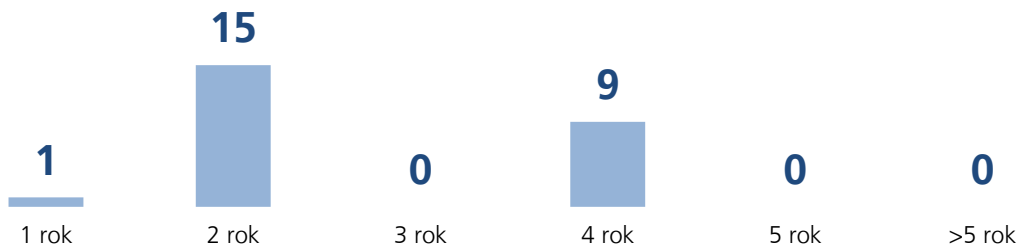
Värdeåret är 1964.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 662 m<sup>2</sup>, varav 1 902 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 760 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	24 m <sup>2</sup>	Tills vidare
Veteranbilsgarage	50 m <sup>2</sup>	Tills vidare

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Matkällare  
Vindsförråd  
Soprum  
Cykelförråd

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Renovering av fönster	2019	
Relining av stammar	2018	
Nytt Tak innergård	2017	Hål i papp, måste åtgärdas
Högtryckstvätt av plattor innergård	2014	
Spolning av avloppsstammar	2014	
Byte av inkommande & utgående hetvattenrör	2012	
Lagning av nockpannor	2011	
Lagning / målning av balkonger	2010	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Nya tappvattenledningar	2020	Vattenläckor har upptäckts i samband med renoveringar
Ny värmepanna	2020	Troligtvis

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetskötsel	SBC

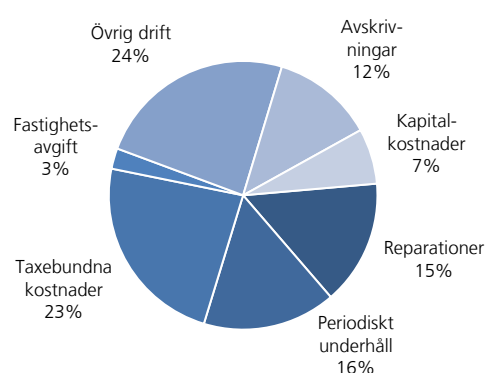
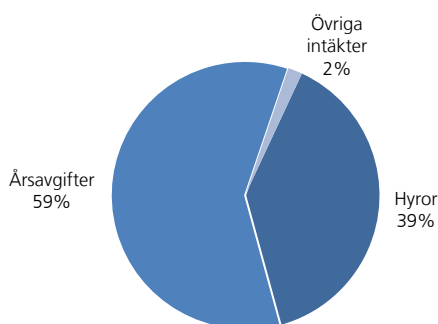
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 0,75 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 004 304</b>	<b>2 493 187</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 410 478	1 390 398
Finansiella intäkter	27	30
Minskning kortfristiga fordringar	9 870	430
Ökning av kortfristiga skulder	0	50 809
	<b>1 420 375</b>	<b>1 441 667</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 473 750	1 682 897
Finansiella kostnader	121 967	121 577
Minskning av långfristiga skulder	126 076	126 076
Minskning av kortfristiga skulder	29 572	0
	<b>1 751 366</b>	<b>1 930 550</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 673 313</b>	<b>2 004 304</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-330 991</b>	<b>-488 883</b>

\*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 1 377 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

Vattenläcka mellan lgh 1401 & 1405 upptäckt i samband med renovering av lgh 1305.

Vattenläcka mellan lgh 1002 & 1003 upptäckt i samband med renovering av lgh 1003.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	518	535	515	515
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	350	874	868	832
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 320	7 663	7 743	7 824
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	47	42	36
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	79	116	112	99
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	36	30	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	46	62	62	100
Soliditet (%)	65	65	66	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-407	-636	-153	-54
Nettoomsättning (tkr)	1 411	1 391	1 354	1 275

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 902 m<sup>2</sup> bostäder och 760 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	22 389 779	0	0	22 389 779
Upplåtelseavgifter	1 499 079	0	0	1 499 079
Fond för yttre underhåll	887 218	512 000	-704 876	1 080 094
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>24 776 076</b>	<b>512 000</b>	<b>-704 876</b>	<b>24 968 952</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 896 235	-512 000	68 883	-1 453 118
Årets resultat	-407 160	-407 160	635 993	-635 993
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 303 395</b>	<b>-919 160</b>	<b>704 876</b>	<b>-2 089 111</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>22 472 681</b>	<b>-407 160</b>	<b>0</b>	<b>22 879 841</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-407 160
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 384 235
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-512 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 303 395</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

291 965

**-2 011 430**

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 410 557	1 391 038
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-80	-640
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 410 478</b>	<b>1 390 398</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 210 194	-1 524 550
Övriga externa kostnader	Not 5	-201 264	-98 483
Personalkostnader	Not 6	-62 292	-59 864
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-221 947	-221 947
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 695 697</b>	<b>-1 904 844</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-285 220</b>	<b>-514 446</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		27	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 967	-121 577
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-121 940</b>	<b>-121 547</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-407 160</b>	<b>-635 993</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-407 160</b>	<b>-635 993</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	32 821 661	33 043 608
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>32 821 661</b>	<b>33 043 608</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>32 821 661</b>	<b>33 043 608</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	60	180
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	518 786	675 547
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>518 846</b>	<b>675 727</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 201 644	1 385 624
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 201 644</b>	<b>1 385 624</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 720 490</b>	<b>2 061 351</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>34 542 151</b>	<b>35 104 959</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		23 888 858	23 888 858
Fond för yttre underhåll	Not 10	887 218	1 080 094
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 776 076</b>	<b>24 968 952</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 896 235	-1 453 118
Årets resultat		-407 160	-635 993
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 303 395</b>	<b>-2 089 111</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>22 472 681</b>	<b>22 879 841</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 614 595	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 614 595</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 236 255	11 976 926
Leverantörsskulder		66 461	88 474
Övriga skulder		47 539	50 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	104 620	109 704
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 454 874</b>	<b>12 225 118</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 542 151</b>	<b>35 104 959</b>

## 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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	838 640	835 719
Hyror bostäder	335 842	329 540
Hyror lokaler	13 183	13 200
Hyror garage moms	75 698	89 310
Hyror garage	122 650	98 750
Kabel-TV intäkter	24 480	24 480
Öresutjämning	63	39
	<b>1 410 557</b>	<b>1 391 038</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	-80	-640
	<b>-80</b>	<b>-640</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 981	48 516
	Fastighetsskötsel beställning	11 030	23 665
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	9 000
	Snöröjning/sandning	7 876	3 188
	Städning entreprenad	13 394	15 864
	Städning enligt beställning	0	24 375
	Mattvätt/Hyrmattor	7 432	6 534
	Sotning	0	1 569
	Hissbesiktning	974	941
	Gemensamma utrymmen	0	5 075
	Sophantering	0	4 500
	Gård	1 741	1 907
	Serviceavtal	5 890	6 485
	Förbrukningsmateriel	5 406	1 774
	Teleport/hissanläggning	3 105	2 964
	Brandskydd	17 645	0
		<b>115 474</b>	<b>156 357</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	5 212	39 886
	Entré/trapphus	0	6 250
	Lås	527	6 830
	VVS	0	3 043
	Värmeanläggning/undercentral	0	49 057
	Ventilation	37 738	1 819
	Elinstallationer	9 318	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 569	3 993
	Hiss	49 189	0
	Tak	13 950	0
	Fönster	0	12 944
	Garage/parkering	4 634	773
	Vattenskada	145 210	0
		<b>274 347</b>	<b>124 595</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	704 876
	Ventilation	72 088	0
	Fönster	203 783	0
	Garage/parkering	16 094	0
		<b>291 965</b>	<b>704 876</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	95 624	92 137
	Värme	209 819	226 596
	Vatten	63 805	70 348
	Sophämtning/renhållning	49 149	60 988
	Grovsopor	8 244	0
		<b>426 641</b>	<b>450 069</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	28 333	25 525
	Kabel-TV	28 629	28 074
		<b>56 962</b>	<b>53 599</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>44 805</b>	<b>35 055</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 210 194</b>	<b>1 524 550</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	5 075	4 774
	Juridiska åtgärder	34 376	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	10 000
	Föreningskostnader	771	17 026
	Fritids- och trivselkostnader	1 156	0
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	49 588	38 085
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 013
	Administration	5 053	4 203
	Korttidsinventarier	11 811	4 610
	Konsultarvode	70 823	13 751
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 570
		<b>201 264</b>	<b>98 483</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	47 400	45 552
	Sociala kostnader	14 892	14 312
		<b>62 292</b>	<b>59 864</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	221 947	221 947
		<b>221 947</b>	<b>221 947</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	34 693 678	34 693 678
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 693 678</b>	<b>34 693 678</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 650 070	-1 428 124
	Årets avskrivningar enligt plan	-221 947	-221 947
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 872 017</b>	<b>-1 650 070</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>32 821 661</b>	<b>33 043 608</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 499 000	12 499 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	20 315 000	17 068 000
	Taxeringsvärde mark	18 723 000	14 495 000
		<b>39 038 000</b>	<b>31 563 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	38 000 000	31 400 000
	Lokaler	1 038 000	163 000
		<b>39 038 000</b>	<b>31 563 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	1 238	1 238
	Skattefordran	45 879	55 629
	Klientmedel hos SBC	471 669	618 680
		<b>518 786</b>	<b>675 547</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	1 080 094	997 398
	Reservering enligt stadgar	512 000	437 500
	Reservering av 2015 resp. 2014 års resultat	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-704 876	-354 804
	<b>Vid årets slut</b>	<b>887 218</b>	<b>1 080 094</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,700 %	0	4 198 331	2019-03-20
Handelsbanken	1,350 %	0	4 276 895	2019-09-01
Handelsbanken	0,930 %	3 464 840	3 501 700	2022-12-01
Handelsbanken	1,350 %	4 231 755	0	2021-09-01
Handelsbanken	0,744 %	4 154 255	0	2020-03-20
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 850 850</b>	<b>11 976 926</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 236 255	-11 976 926	
		<b>7 614 595</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 220 470 kr.

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	16 400 000	16 400 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränta	5 979	4 600
Avgifter och hyror	98 641	105 104
	<b>104 620</b>	<b>109 704</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Jobbet med att ta in offerter gällande nya tappvattenstammar har påbörjats, även ny värmepanna tittas det på.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 6 / 4 2020

Jan-Christer Mikael Andréén  
*Ledamot*



Anita Irene Marttila  
*Ledamot*



James Patrik Mikael Ågren  
*Ledamot*



Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 2020  
**Ernst & Young AB**



Fredrik Borg  
*Auktoriserad revisor*

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ulla 4

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ulla 4 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 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 revisionsssed 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 uppger, 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 revisionsssed 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.





## 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 Ulla 4 för år 2019 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 tryggt 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.

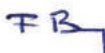
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 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 18 maj 2020

Ernst & Young AB



Fredrik Borg  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	816 000	838 640	845 000
Hyror bostäder	343 000	335 842	328 000
Hyror lokaler	13 000	13 183	13 000
Hyror garage moms	65 000	75 698	93 000
Hyror garage	136 000	122 650	101 000
Kabel-TV intäkter	24 000	24 480	24 000
Öresutjämning	0	63	0
Övriga intäkter	0	-80	0
	<b>1 397 000</b>	<b>1 410 478</b>	<b>1 404 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-51 000	-40 981	-49 000
Fastighetskötsel beställning	-26 000	-11 030	-39 000
Fastighetskötsel gård beställning	-7 000	0	-10 000
Snöröjning/sandning	-9 000	-7 876	-9 000
Städning entreprenad	-17 000	-13 394	-16 000
Städning enligt beställning	-9 000	0	0
Mattvätt/Hyrmattor	-7 000	-7 432	-7 000
Sotning	-2 000	0	0
Hissbesiktning	-1 000	-974	-1 000
Bevakning	0	0	-2 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	0
Sophantering	-3 000	0	-2 000
Gård	-4 000	-1 741	-3 000
Serviceavtal	-7 000	-5 890	-6 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-5 406	-6 000
Teleport/hissanläggning	-4 000	-3 105	-3 000
Brandskydd	0	-17 645	-12 000
	<b>-155 000</b>	<b>-115 474</b>	<b>-165 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-98 000	0	-93 000
Tvättstuga	0	-5 212	0
Lås	0	-527	0
Ventilation	0	-37 738	0
Elinstallationer	0	-9 318	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-8 569	0
Hiss	0	-49 189	0
Tak	0	-13 950	0
Garage/parkering	0	-4 634	0
Vattenskada	0	-145 210	0
	<b>-98 000</b>	<b>-274 347</b>	<b>-93 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	0	-170 000
Ventilation	0	-72 088	0
Hiss	0	0	-35 000
Fönster	0	-203 783	0
Garage/parkering	0	-16 094	0
	<b>0</b>	<b>-291 965</b>	<b>-205 000</b>



<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-96 000	-95 624	-85 000
Värme	-236 000	-209 819	-229 000
Vatten	-71 000	-63 805	-59 000
Sophämtning/renhållning	-64 000	-49 149	-53 000
Grovsopor	0	-8 244	0
	<b>-467 000</b>	<b>-426 641</b>	<b>-426 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-27 000	-28 333	-25 000
Kabel-TV	-30 000	-28 629	-29 000
	<b>-57 000</b>	<b>-56 962</b>	<b>-54 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-45 000	-44 805	-36 000
	<b>-45 000</b>	<b>-44 805</b>	<b>-36 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-5 000	-5 075	-5 000
Juridiska åtgärder	0	-34 376	0
Revisionsarvode extern revisor	-11 000	-12 500	-10 000
Föreningskostnader	-18 000	-771	-13 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 156	-2 000
Studieverksamhet	0	-5 000	0
Förvaltningsarvode	-41 000	-49 588	-43 000
Förvaltningsarvodena övriga	-2 000	0	-3 000
Administration	-9 000	-5 053	-15 000
Korttidsinventarier	0	-11 811	0
Konsultarvode	0	-70 823	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 660	-5 000
	<b>-92 000</b>	<b>-201 264</b>	<b>-97 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-47 400	-47 400	-46 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-14 892	-11 000
	<b>-59 400</b>	<b>-62 292</b>	<b>-57 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-222 000	-221 947	-222 000
	<b>-222 000</b>	<b>-221 947</b>	<b>-222 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 195 400</b>	<b>-1 695 697</b>	<b>-1 355 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>201 600</b>	<b>-285 220</b>	<b>49 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	27	0
Låneräntor	-122 000	-121 906	-175 000
Övriga räntekostnader	0	-61	0
	<b>-122 000</b>	<b>-121 940</b>	<b>-175 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>79 600</b>	<b>-407 160</b>	<b>-126 000</b>

# 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](http://WWW.SBC.SE)