



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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ulrika

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 2018 och 2047.
- 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 inför 2020 höjts med 7 %.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1926-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1933-04-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-16 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

Jonas Englund	Ledamot	
Christina Ulrika Falconer	Ledamot	
Sonia Ghanbari	Ledamot	
Per Anders Landahl	Ledamot	
Maria Lovisa Amelia Nylén	Ledamot	Avgått under året
Marie Elisabeth Sein	Ledamot	
Erik Gustav Alexander Strid	Ledamot	

Pierre Ingemar Mathias Berlin	Suppleant
Ingrid Åsa Marie Olofsson Olsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Andréa Åkesson	Ordinarie Extern	KPMG
Carl-Gustav Andersson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Jon Nordström
Martin Wideklint

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ULRIKA 22	1926	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 565 m², varav 6 468 m² utgör lägenhetsyta och 97 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 110 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Racketshopen AB	97 m ²	Tills vidare

Gemensamhetsutrymmen

Verkstad/Hobbyrum

Återbruksrum

Tre tvättstugor

Mangelrum

Barnvagnsförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Gårdsplan och Grönområde	2018	
Byte av värmecentral	2017	
Dränering gård	2017	
Målning dörrar & portar (insida)	2015	
Ny porttelefon/Nya lås	2014	
Fasadrenovering (utsida)	2013	
Fönsterrenovering (utsida)	2013	
Målning dörrar & portar (utsida)	2013	
Balkongrenovering (insida)	2012	
Fönsterrenovering (insida)	2012	
Fasadrenovering (insida)	2012	
Spillvattenstammar	2010 - 2012	
Renovering av miljöhus	2009	
Styrelserum	2007	
Översyn av trädgård	2005	
Fönsterrenovering	2004 - 2005	
Omläggning av tak	2004 - 2005	
Trapphusrenovering	2002 - 2003	
Elstambyte	1997	
Tappvattenrörstambyte	1994 - 1995	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2020	Målning/lagning
Takrenovering	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
KabelTV	Com Hem
Fastighetskötsel	Samhall AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Fjärrvärme	E.ON
Brandskydd	Kidde
Sophämtning	Stena Gothard Återvinning AB, VA Syd
Försäkring	Länsförsäkringar
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elleverantör	Skellefteå Kraft
Bank	Handelsbanken
Snöröjning & halkbekämpning	Landwork AB

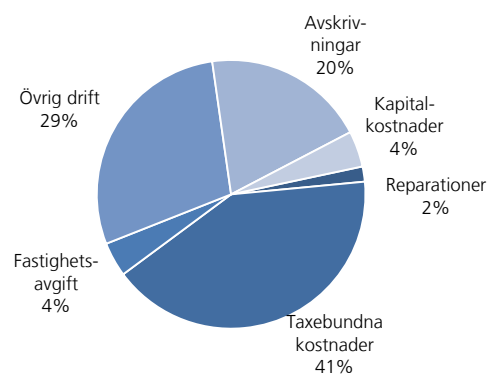
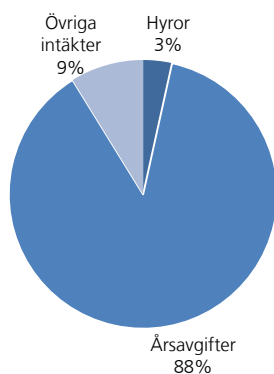
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 7 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 122 268	1 122 693
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 547 065	4 248 595
Finansiella intäkter	144	441
Minskning kortfristiga fordringar	0	52 114
Ökning av långfristiga skulder	0	2 590 541
	4 547 209	6 891 691
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 003 503	3 110 180
Finansiella kostnader	168 208	149 705
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	3 160 731
Ökning av kortfristiga fordringar	9 200	0
Minskning av långfristiga skulder	217 584	0
Minskning av kortfristiga skulder	3 693	471 500
	3 402 188	6 892 116
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 267 289	1 122 268
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 145 021	-425

*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

Fönsterunderhåll

Föreningens fönster kommer att behöva underhåll under det kommande året. Under hösten har styrelsen därför undersökt olika vägar att gå i detta ärende. Eftersom fönsterunderhåll är en av de största och mest tidskrävande underhållsposterna har fokus legat på att hitta en lösning som i det långa loppet samtidigt minskar kostnader och underhållsfrekvens. För att få hjälp med beslutsunderlag har därför en fönsterkonsult (Jörgen Andersson) anlits för en ingående besiktning av föreningens samtliga fönster. Resultatet av denna besiktning kommer att vara klar februari 2020.

Värmesystemet

Under de senaste vintrarna har flertalet medlemmar upplevt att temperaturen i lägenheterna är för låg. En värmekonsult har därför under året analyserat problemet och slutsatsen är att värmesystemet behöver justeras in. Det första steget i denna process, inventering av samtliga värmestammar och radiatorer, har påbörjats och bedöms vara klar under våren. Med denna inventering som underlag så kommer systemet att kunna justeras in till nästa kalla period.

Takbesiktning

Under 2019 genomfördes en takbesiktning av ÅF. Syftet var att utreda statusen på taket invändigt samt att göra en bedömning på åtgärder och inom vilken tidsram. Slutsatsen blev att vindarna generellt ser bra ut och att en ny statusbesiktning bör utföras inom ett par år.

Renovering/underhåll

I trappa 8 har orsaken till en vattenläcka funnits vara en dåligt förankrad spillvattenstam där en liten glipa mellan rördelarna mellan våning 1 och 2 uppstått. Röret har nu förankrats och relinats. Under kommande räkenskapsår kommer trapphusväggen att torkas och målas.

Trivselaktiviteter

Under året har Trivselgruppen återigen anordnat två sociala sammankomster för föreningens medlemmar. I augusti anordnades en grillfest på innergården och i december ett glöggmingel i porten vid Exercisgatan 30.

Övrigt

- Vid årsstämma 2018 beslutades om ett obligatoriskt gemensamt bostadsrättstillägg. Detta tillägg är tecknat hos Länsförsäkringar och började gälla 2019-04-01
- Nya utemöbler till innergården införskaffades sommaren 2019
- Ett förbättrat övervaknings-/underhållssystem har under året installerats i föreningens värmeundercentral

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 110 st
Överlåtelser under året: 14 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 162
Tillkommande medlemmar: 22
Avgående medlemmar: 22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 162

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	617	576	576	549
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 530	1 496	1 471	1 388
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 050	2 084	1 684	1 717
Elkostnad/m ² totalyta	65	63	50	44
Värmekostnad/m ² totalyta	132	147	154	150
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	33	33	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	23	21	27
Soliditet (%)	24	21	22	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	602	337	636	230
Nettoomsättning (tkr)	4 546	4 241	4 276	3 992

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 468 m² bostäder och 97 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	257 497	0	0	257 497
Kapitaltillskott	288 415	0	0	288 415
Fond för yttre underhåll	2 314 715	261 453	0	2 053 262
S:a bundet eget kapital	2 860 627	261 453	0	2 599 174
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	961 852	-261 453	336 974	886 331
Årets resultat	601 968	601 968	-336 974	336 974
S:a fritt eget kapital	1 563 820	340 515	0	1 223 305
S:a eget kapital	4 424 448	601 968	0	3 822 480

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	601 968
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 223 305
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-261 453
summa balanserat resultat	1 563 820

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	1 563 820
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 546 105	4 241 082
Övriga rörelseintäkter	Not 3	960	7 513
Summa rörelseintäkter		4 547 065	4 248 595
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 604 732	-2 691 300
Övriga externa kostnader	Not 5	-228 684	-261 928
Personalkostnader	Not 6	-170 087	-156 951
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-773 530	-652 177
Summa rörelsekostnader		-3 777 033	-3 762 357
RÖRELSERESULTAT		770 032	486 238
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		144	441
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 208	-149 705
Summa finansiella poster		-168 064	-149 264
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		601 968	336 974
ÅRETS RESULTAT		601 968	336 974

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	16 227 668	17 001 198
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 227 668	17 001 198
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 227 668	17 001 198
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		181	105
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 266 368	1 115 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	66 575	57 451
Summa kortfristiga fordringar		2 333 124	1 173 420
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 294	6 777
Summa kassa och bank		1 294	6 777
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 334 418	1 180 197
SUMMA TILLGÅNGAR		18 562 086	18 181 395

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		257 497	257 497
Kapitaltillskott		288 415	288 415
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 314 715	2 053 262
Summa bundet eget kapital		2 860 627	2 599 174
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		961 852	886 331
Årets resultat		601 968	336 974
Summa fritt eget kapital		1 563 820	1 223 305
SUMMA EGET KAPITAL		4 424 448	3 822 480
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 871 492	4 910 417
Summa långfristiga skulder		5 871 492	4 910 417
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 390 419	8 569 078
Leverantörsskulder		163 216	205 169
Skatteskulder		14 053	4 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	698 458	669 555
Summa kortfristiga skulder		8 266 146	9 448 498
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 562 086	18 181 395

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplettering förening	10 år	10 år
Stamledning VA	40 år	40 år
Fönster/dörrar och portar	20 år	20 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasad/balkonger	40 år	40 år
Värmesystem	50 år	50 år
Markanläggning	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 989 570	3 728 574
Hyror lokaler	148 400	145 106
Hyror parkering	5 200	3 000
Hyror förråd	3 600	2 400
Bredbandsintäkter	105 600	105 600
Elintäkter	271 877	249 094
Avgift andrahandsuthyrning	21 765	7 279
Öresutjämning	92	29
	4 546 105	4 241 082

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Återbäring försäkringsbolag	0	6 313
	Övriga intäkter	960	1 200
		960	7 513
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 080	0
	Snöröjning/sandning	11 516	7 500
	Städning entreprenad	264 790	258 458
	Myndighetstillsyn	0	11 445
	Gemensamma utrymmen	7 623	8 636
	Gård	4 991	2 243
	Serviceavtal	106 333	57 061
	Förbrukningsmateriel	5 432	2 343
	Brandskydd	2 767	15 517
	Fordon	0	873
		406 532	364 076
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	12 369
	Tvättstuga	24 290	12 581
	Lås	2 954	0
	VVS	13 386	23 878
	Värmeanläggning/undercentral	10 018	22 045
	Elinstallationer	0	6 383
	Skador/klotter/skadegörelse	0	85 313
	Vattenskada	21 375	0
		72 023	162 569
	Taxebundna kostnader		
	El	425 322	411 776
	Värme	866 829	967 760
	Vatten	223 790	219 847
	Sophämtning/renhållning	113 859	106 636
	Grovsopor	4 424	5 187
		1 634 224	1 711 206
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	100 618	74 389
	Kabel-TV	119 062	116 641
	Bredband	107 916	107 419
		327 596	298 449
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	164 357	155 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 604 732	2 691 300

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	753	911
	Revisionsarvode extern revisor	18 625	18 625
	Föreningskostnader	4 408	3 904
	Styrelseomkostnader	3 480	10 745
	Fritids- och trivselkostnader	4 452	3 407
	Förvaltningsarvode	126 114	100 854
	Administration	5 251	37 953
	Korttidsinventarier	15 385	0
	Konsultarvode	42 425	70 400
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 790	15 130
		228 684	261 928
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	130 000	120 000
	Sociala kostnader	40 087	36 951
		170 087	156 951
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	67 843	67 843
	Yttertak K3	72 730	72 730
	Fasader/balkonger K3	219 368	219 368
	Fönster/dörrar och portar K3	159 131	159 131
	Stomkomplettering förening K3	2 214	6 644
	Stamledningar VA K3	39 567	39 567
	Värmesystem K3	20 656	6 885
	Markanläggning	192 020	80 008
		773 530	652 177

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 284 693	19 451 379
	Nyanskaffningar	0	5 833 314
	Utgående anskaffningsvärde	25 284 693	25 284 693
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 283 496	-7 631 319
	Årets avskrivningar enligt plan	-773 530	-652 177
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 057 025	-8 283 496
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 227 668	17 001 198
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 734 000	41 515 000
	Taxeringsvärde mark	40 417 000	32 278 000
		87 151 000	73 793 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	86 000 000	73 000 000
	Lokaler	1 151 000	793 000
		87 151 000	73 793 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	427 989	427 989
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	427 989	427 989
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-427 989	-427 989
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-427 989	-427 989
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	373	373
	Klientmedel hos SBC	2 265 995	1 115 491
		2 266 368	1 115 864

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	27 270	18 809
	Kabel-TV	30 425	29 762
	Bredbandsbolaget	8 880	8 880
		66 575	57 451

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 053 262	1 831 883
	Reservering enligt stadgar	261 453	221 379
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 314 715	2 053 262

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,090 %	2 315 250	2 315 250	2020-12-30
	Handelsbanken	1,250 %	3 037 619	3 100 903	2021-10-30
	Handelsbanken	1,460 %	1 737 625	1 789 625	2024-04-30
	Handelsbanken	1,300 %	1 261 000	1 261 000	2021-01-30
	Handelsbanken	1,350 %	4 910 417	5 012 717	2020-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		13 261 911	13 479 495	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 390 419	-8 569 078	
			5 871 492	4 910 417	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 926 651 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 604 000	13 604 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
El	38 845	41 772
Värme	141 616	141 787
Vatten	29 771	32 120
Sophämtning	13 555	16 244
Extern revisor	19 000	19 000
Arvoden	21 999	11 999
Sociala avgifter	6 912	3 770
Ränta	24 406	28 813
Avgifter och hyror	402 355	367 872
Tvättstuga	0	6 178
	698 458	669 555

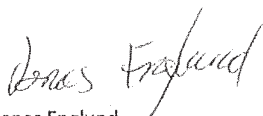
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


Container

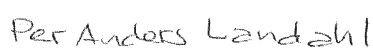
Efter jul- och nyårshelgen beställdes en container för att kunna slänga julgranar och liknande. Samtidigt rensades föreningens bytesrum från skräp. En utrensning av skräp från föreningens övriga gemensamma utrymmen är initierad och kommer att ske under mars 2020. I samband med detta kommer det även finnas möjlighet att kasta elektronik och gamla färgburkar.


Styrelsens underskrifter

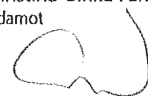
MALMÖ den 7 / 4 2020



Jonas Englund
Ledamot

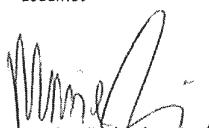

Christina Ulrika Falconer
Ledamot


Per Anders Landahl


Sonia Ghanbari
Ledamot



Per Anders Landahl
Ledamot


Christina Ulrika Falconer
Ledamot


Marie Elisabeth Seim
Ledamot


Erik Gustav Alexander Strid
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2020
KPMG AB


Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor


Carl-Gustav Andersson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ulrika, org. nr 746000-2228

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ulrika 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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 upprättats och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 professionell omdöme och har en professionell 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. Risker 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Ulrika för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 15 april 2020

KPMG AB


Andréa Akesson

Auktoriserad revisor



Carl-Gustav Andersson

Förtroendevald 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