



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.

Utän 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 Ulrika

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 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.
- Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

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

Lars Martin Wideklint	Ordförande
Erik Gustav Alexander Strid	Ledamot
Jonas Eric Englund	Ledamot
Christina Ulrika Falconer	Ledamot

Pierre Ingemar Mathias Berlin	Suppleant
Per Anders Landahl	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Andréa Åkesson	Ordinarie Extern	KPMG
Carl-Gustav Andersson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Jon Nordström	
Anders Lundberg	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12.

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.

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

Gemensamhetsutrymmen

Verkstad/Hobbyrum

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	
Dräning 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	2022	Målning/lagning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Kabel-TV	Com Hem
Fastighetskötsel	Samhall AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Fjärrvärme	E.ON
Brandskydd	Kidde
Sophämtning	VA syd och Stena Recycling AB
Försäkring	Länsförsäkringar
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elleverantör	Skellefteå Kraft
Bank	Handelsbanken

Föreningens ekonomi

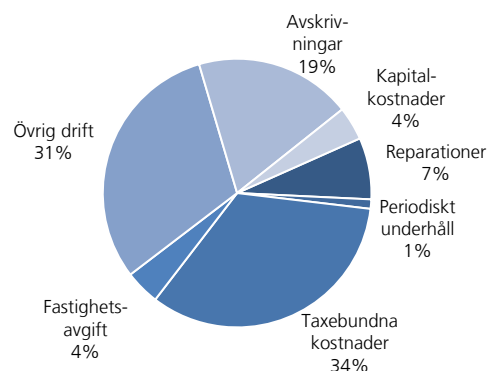
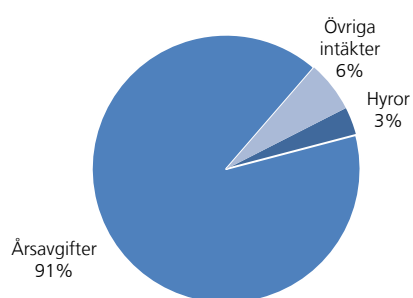
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 267 289	1 122 268
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 719 637	4 547 065
Finansiella intäkter	126	144
Ökning av kortfristiga skulder	137 676	0
	4 857 440	4 547 209
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 137 090	3 003 503
Finansiella kostnader	162 839	168 208
Ökning av materiella anläggningstillgångar	336 657	0
Ökning av kortfristiga fordringar	53 850	9 200
Minskning av långfristiga skulder	267 052	217 584
Minskning av kortfristiga skulder	0	3 693
	3 957 488	3 402 188
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 167 241	2 267 289
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	899 952	1 145 021

*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

Fönsterunderhåll

Föreningens fönster är i behov av ommålning och i flera fall även renovering. För att få hjälp med beslutsunderlag har föreningen tagit hjälp av en fönsterkonsult, som har genomfört en inventering av fastighetens samtliga fönster. Inventeringen slutfördes under första kvartalet, och därefter hjälpte konsulten föreningen med att sända ut anbudsfrågor till firmor som bedömdes lämpliga att ta sig an uppdraget att rusta upp fönstren. Det kom positivt gensvar från en av dessa firmor, som sedermera fick rusta upp ett av Racketshopens fönster som referens. Styrelsen valde i slutändan att skjuta upp renoveringen ett år, för att förhoppningsvis få in anbud från fler firmor och ett så förmånligt pris som möjligt under 2021.

Föreningens lån

Under andra halvan av året har villkoren för två av föreningens lån omförhandlats, i samband med att de löpte ut. De två lån som löpte ut under perioden sattes om till väsentligt lägre räntesatser, vilket kommer minska föreningens räntekostnader framöver. Styrelsen beslutade även att i januari 2021 i sin helhet betala av det lån som annars skulle ha satts om i slutet på den månaden, samt att styra om kommande amorteringar mot i första hand de dyraste lånen framöver.

Värmesystemet

På grund av pandemisituationen fördröjdes arbetet med justeringen av radiatorerna eftersom tillträde behövdes till varje lägenhet. Lite drygt halva fastigheten, den del av fastigheten där problemen upplevdes som störst, har justerats in och resterande del av huset beräknas vara injusterat och klart under våren 2021.

Varmvattencirkulationen

Tappvarmvattenledningarna har vid flertalet tillfällen sprungit läck under året på grund av att vattentrycket har varit för högt på vissa ställen, vilket sliter ut materialet i ledningarna. Ett högt tryck är nödvändigt för att kunna leverera varmvatten till lägenheterna längst ifrån centralen med rätt temperatur. En konsult har varit på plats och justerat in de ventiler som styr flödet och på så sätt fått ned trycket i de delar av cirkulationen som fanns närmst centralen där påfrestningen varit som störst. Upplevelsen efter detta var en klar förbättring med ett minskat antal läckor som följde.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Under hösten genomfördes en ventilationskontroll i samtliga lägenheter för att garantera rätt luftflöden i fastighetens självdragsystem, vilket ska genomföras vart sjätte år. Ett antal lägenheter fick anmärkningar och en uppföljning av åtgärderna som har vidtagits av innehavarna kommer att göras av företaget som utför kontrollen under våren 2021.

Trivselaktiviteter

Trivselgruppen ordnade som brukligt en grillning på gården under sommaren, men dessvärre fick traditionen med glögg och lussekatter under december ställas in på grund av smittläget under månaden. Vi hoppas att denna tradition kan återupptas under 2021 igen.

IMD

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt. Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsrättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 110 st
Överlåtelse under året: 19 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 162
Tillkommande medlemmar: 31
Avgående medlemmar: 27
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 166

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	660	617	576	576
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 555	1 530	1 496	1 471
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 009	2 050	2 084	1 684
Elkostnad/m ² totalyta	20	65	63	50
Värmekostnad/m ² totalyta	128	132	147	154
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	34	33	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	25	26	23	21
Soliditet (%)	27	24	21	22
Resultat efter finansiella poster (tkr)	649	602	337	636
Nettoomsättning (tkr)	4 706	4 546	4 241	4 276

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	2 576 168	261 453	0	2 314 715
S:a bundet eget kapital	3 122 080	261 453	0	2 860 627
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 302 367	-261 453	601 968	961 852
Årets resultat	648 519	648 519	-601 968	601 968
S:a fritt eget kapital	1 950 886	387 066	0	1 563 820
S:a eget kapital	5 072 966	648 519	0	4 424 448

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	648 519
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 563 820
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-261 453</u>
summa balanserat resultat	1 950 886

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>1 950 886</u>
----------------------------------	-------------------------

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	4 706 424	4 546 105
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 213	960
Summa rörelseintäkter		4 719 637	4 547 065
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 682 700	-2 604 732
Övriga externa kostnader	Not 5	-297 749	-228 684
Personalkostnader	Not 6	-156 641	-170 087
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-771 316	-773 530
Summa rörelsekostnader		-3 908 406	-3 777 033
RÖRELSERESULTAT		811 231	770 032
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		126	144
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 839	-168 208
Summa finansiella poster		-162 713	-168 064
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		648 519	601 968
ÅRETS RESULTAT		648 519	601 968

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	15 456 352	16 227 668
Pågående byggnation	Not 9	336 657	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 793 010	16 227 668
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 793 010	16 227 668
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 334	181
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 211 125	2 266 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	67 750	66 575
Summa kortfristiga fordringar		3 286 208	2 333 124
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 011	1 294
Summa kassa och bank		2 011	1 294
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 288 219	2 334 418
SUMMA TILLGÅNGAR		19 081 229	18 562 086

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		257 497	257 497
Kapitaltillskott		288 415	288 415
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 576 168	2 314 715
Summa bundet eget kapital		3 122 080	2 860 627
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 302 367	961 852
Årets resultat		648 519	601 968
Summa fritt eget kapital		1 950 886	1 563 820
SUMMA EGET KAPITAL		5 072 966	4 424 448
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 235 342	5 871 492
Summa långfristiga skulder		6 235 342	5 871 492
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 759 517	7 390 419
Leverantörsskulder		221 833	163 216
Skatteskulder		20 214	14 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	771 356	698 458
Summa kortfristiga skulder		7 772 920	8 266 146
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 081 229	18 562 086

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	2020	2019
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplettering förening	10 år	10 år
Stamledningar 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

	2020	2019
Årsavgifter	4 268 840	3 989 570
Hyror lokaler	150 787	148 400
Hyror parkering	6 600	5 200
Hyror förråd	3 600	3 600
Bredbandsintäkter	105 600	105 600
Elintäkter	60 699	271 877
Elintäkter moms	89 596	0
Avgift andrahandsuthyrning	20 668	21 765
Öresutjämning	34	92
	4 706 424	4 546 105

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Återbäring försäkringsbolag	7 959	0
	Övriga intäkter	5 254	960
		13 213	960

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	18 750	3 080
	Snöröjning/sandning	12 713	11 516
	Städning entreprenad	278 054	264 790
	Gemensamma utrymmen	10 471	7 623
	Gård	1 926	4 991
	Serviceavtal	123 140	106 333
	Förbrukningsmateriel	7 193	5 432
	Brandskydd	4 146	2 767
		456 393	406 532
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	55 326	0
	Tvättstuga	10 985	24 290
	Entré/trapphus	46 800	0
	Lås	13 194	2 954
	VVS	67 614	13 386
	Värmeanläggning/undercentral	3 125	10 018
	Ventilation	64 938	0
	Elinstallationer	3 891	0
	Bredband	5 067	0
	Vattenskada	28 216	21 375
		299 156	72 023
	Periodiskt underhåll		
	VVS	49 000	0
		49 000	0
	Taxebundna kostnader		
	El	128 508	425 322
	Värme	839 722	866 829
	Vatten	242 825	223 790
	Sophämtning/renhållning	140 432	113 859
	Grovsopor	12 272	4 424
		1 363 759	1 634 224
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	111 269	100 618
	Markhyra/väggavgift/avgäld	2 611	0
	Kabel-TV	121 827	119 062
	Bredband	108 555	107 916
		344 262	327 596
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	170 129	164 357
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 682 700	2 604 732

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	750	0
	Tele- och datakommunikation	1 270	753
	Revisionsarvode extern revisor	19 000	18 625
	Föreningskostnader	2 283	4 408
	Styrelseomkostnader	3 222	3 480
	Fritids- och trivselkostnader	7 554	4 452
	Förvaltningsarvode	128 092	126 114
	Förvaltningsarvoden övriga	7 500	0
	Administration	5 755	5 251
	Korttidsinventarier	3 050	15 385
	Konsultarvode	111 323	42 425
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 950	7 790
		297 749	228 684
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	120 000	130 000
	Sociala kostnader	36 640	40 087
		156 640	170 087
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	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	0	2 214
	Stamledningar VA K3	39 567	39 567
	Värmesystem K3	20 656	20 656
	Markanläggning	192 020	192 020
		771 316	773 530

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 284 693	25 284 693
	Utgående anskaffningsvärde	25 284 693	25 284 693
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 057 025	-8 283 496
	Årets avskrivningar enligt plan	-771 316	-773 530
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 828 341	-9 057 025
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 456 352	16 227 668
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 734 000	46 734 000
	Taxeringsvärde mark	40 417 000	40 417 000
		87 151 000	87 151 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	86 000 000	86 000 000
	Lokaler	1 151 000	1 151 000
		87 151 000	87 151 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	336 657	0
		336 657	0
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	753	373
	Momsavräkning	45 142	0
	Klientmedel hos SBC	3 165 230	2 265 995
		3 211 125	2 266 368

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	28 000	27 270
	Kabel-TV	30 870	30 425
	Bredbandsbolaget	8 880	8 880
		67 750	66 575

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 314 715	2 053 262
	Reservering enligt stadgar	261 453	261 453
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 576 168	2 314 715

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,530 %	4 808 117	4 910 417	2022-10-30
	Handelsbanken	1,250 %	2 976 867	3 037 619	2021-10-30
	Handelsbanken	0,450 %	2 315 250	2 315 250	2021-12-30
	Handelsbanken	1,460 %	1 633 625	1 737 625	2024-04-30
	Handelsbanken	1,300 %	1 261 000	1 261 000	2021-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		12 994 859	13 261 911	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 759 517	-7 390 419	
			6 235 342	5 871 492	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 659 099 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 604 000	13 604 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	36 260	38 845
	Värme	148 210	141 616
	Vatten	21 240	29 771
	Sophämtning	13 294	13 555
	Extern revisor	19 562	19 000
	Arvoden	52 000	21 999
	Sociala avgifter	16 338	6 912
	Ränta	17 156	24 406
	Avgifter och hyror	447 296	402 355
		771 356	698 458

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningens lån

I januari 2021 betalade föreningen till fullo av det lån som skulle löpa ut 2021-01-30.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 7 / 5 2021



Lars Martin Wideklint
Ledamot



Erik Gustav Alexander Strid
Ledamot



Jonas Eric Englund
Ledamot



Christina Ulrika Falconer
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2021
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 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 god revisionssed 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 revisorssed 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 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 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 utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 2020 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 7 maj 2021

KPMG AB



Andréa Åkesson

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