

# Årsredovisning 2013

Brf. Ulla 4

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen för Brf. Ulla 4 får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning tiden 2013-01-01 - 2013-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Styrelser och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

#### Ordinarie ledamöter

Christer Andrén	Ordförande
Natalie Ågren	Ledamot
Mikael Ågren	Ledamot
Jesper Broberg	Ledamot

#### Revisorer

Thomas Anvelid	Ernst & Young
----------------	---------------

#### Överlåtelse

Av föreningens 25 lägenheter har 0 st bytt ägare.  
Föreningen har totalt 25 st lägenheter varav 21 st är upplåtna med bostadsrätt och 4 st hyreslägenheter.

#### Verksamheten 2013

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.  
Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2013.

#### Fastighetens skick

	Senaste åtgärd		Planerad åtgärd	
Avlopp	Spolning/Filmning	2011	Relining/byte	2014-2019
El			Nya huvudledningar	2012-2014
Fönster			Renovering/byte	2012-2014
Tak	Lagning avnockpannor	2011		
Fasad	Lagning/målning husgrund	2010		
Värme	Byte inkommande & utgående hetvatten rör	2012		
Balkonger	Lagning/målning	2010		
Gård	Målning, lagt tak uteplats	2011	Takbyte/lagning cykelgarage, spolning plattor gård.	2014

Föreningen har aktuell femårsbudget och underhållsplan.

#### Planer för 2014 avseende större underhåll samt årsavgifter

Fönsterbyte gårdssida.

Lagning av tak cykel/veteranbilsgarage.

Högtryckstvätt av plattor på gården.

Årsavgifter för 2013 har höjts med 0,55%.

#### Förvaltning

CYMKO Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

**Nyckeltal**

<u>År</u>	<u>Avgifter/kvm</u>	<u>Belåning/kvm</u>	<u>Underhållsfond/kvm</u>
2009	328 kr	7 309 kr	32 kr
2010	362 kr	6 832 kr	65 kr
2011	373 kr	6 764 kr	98 kr
2012	385 kr	6 696 kr	132 kr
2013	412 kr	6 633 kr	166 kr

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat

-445 041,97 kr

Årets resultat

30 178,33 kr

Att disponera

-414 863,64 kr

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3 % av  
taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll.

-88 722,00 kr

Då årets underhåll varit stort tages fonden i anspråk med:

68 000,00 kr

Resterande att balansera i ny räkning.

-435 585,64 kr

## Resultaträkning

		2013 -01-01 2013 -12-31	2012 -01-01 2012 -12-31
	<b>Not</b>		
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	1 284 622,00 kr	1 285 387,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter	1	27 533,00 kr	29 315,00 kr
		<u>1 312 155,00 kr</u>	<u>1 314 702,00 kr</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsskötsel	2	-97 693,00 kr	-107 372,00 kr
Driftskostnader	3	-474 854,37 kr	-469 791,80 kr
Underhållskostnader	4	-68 669,30 kr	-168 266,63 kr
Externa rörelsekostnader	5	-105 597,00 kr	-80 892,00 kr
Personalkostnader	6	-65 193,00 kr	-56 412,00 kr
		<u>-812 006,67 kr</u>	<u>-882 734,43 kr</u>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>500 148,33 kr</b>	<b>431 967,57 kr</b>
Avskrivningar	7	-110 113,00 kr	-110 113,00 kr
		<u>-110 113,00 kr</u>	<u>-110 113,00 kr</u>
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>		<b>390 035,33 kr</b>	<b>321 854,57 kr</b>
Ränteintäkter		20 515,00 kr	5 832,00 kr
Räntekostnader		-380 372,00 kr	-412 124,00 kr
		<u>-359 857,00 kr</u>	<u>-406 292,00 kr</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>30 178,33 kr</b>	<b>-84 437,43 kr</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>30 178,33 kr</b>	<b>-84 437,43 kr</b>

## Balansräkning

	Not	2013 -12-31	2012 -12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	7		
Byggnader och mark		33 970 183,00 kr	34 080 296,00 kr
		<u>34 142 314,00 kr</u>	<u>34 080 296,00 kr</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		34 142 314,00 kr	34 080 296,00 kr
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Andra kortfristiga fordringar		98 293,00 kr	143 293,00 kr
Skattekonto		4 176,00 kr	701,00 kr
Skattefordran		30 985,00 kr	13 859,00 kr
Interimsfordringar		24 564,00 kr	24 012,00 kr
		<u>158 018,00 kr</u>	<u>181 865,00 kr</u>
<b>Kassa och bank</b>		2 393 553,36 kr	1 387 630,03 kr
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 551 571,36 kr	1 569 495,03 kr
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>36 693 885,36 kr</u></b>	<b><u>35 649 791,03 kr</u></b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
10			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		-22 389 779,00 kr	-21 622 509,00 kr
Upplåtelseavgifter		-1 499 079,00 kr	-1 132 474,00 kr
Yttre fond		-315 168,00 kr	-251 106,00 kr
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		445 041,97 kr	296 542,54 kr
Årets resultat		-30 178,33 kr	84 437,43 kr
<b>Summa eget kapital</b>		<u>-23 789 162,36 kr</u>	<u>-22 625 109,03 kr</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Inteckningslån	8	-12 616 633,00 kr	-12 735 884,00 kr
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>-12 616 633,00 kr</u>	<u>-12 735 884,00 kr</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		-55 534,00 kr	-49 326,00 kr
Skatteskuld		0,00 kr	-14 078,00 kr
Utg. moms, försäljning inom Sv		-27 775,00 kr	-30 225,00 kr
Personalens källskatt		-7 249,00 kr	0,00 kr
Skuld sociala kostnader		-15 693,00 kr	0,00 kr
Övriga kortfristiga skulder		-1 600,00 kr	-76 375,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-12 561,00 kr	-14 376,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-84 722,00 kr	-66 803,00 kr
Upplupna kostnader		-82 956,00 kr	-51 693,00 kr
		<u>-288 090,00 kr</u>	<u>-302 876,00 kr</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>-36 693 885,36 kr</u></b>	<b><u>-35 663 869,03 kr</u></b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		16 400 000,00 kr	16 400 000,00 kr
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b><u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u></b>		
Hyresintäkter lägenheter	310 644,00 kr	366 795,00 kr
Hyresintäkter lokaler momsfria	3 200,00 kr	1 200,00 kr
Garage	72 500,00 kr	71 700,00 kr
Garageplats momspl	115 180,00 kr	114 350,00 kr
Årsavgifter	783 098,00 kr	731 342,00 kr
	<u>1 284 622,00 kr</u>	<u>1 285 387,00 kr</u>
<b><u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u></b>		
Kabel TV debitering	24 395,00 kr	24 140,00 kr
Övriga avgifter	3 138,00 kr	5 175,00 kr
	<u>27 533,00 kr</u>	<u>29 315,00 kr</u>
<b><u>Not 2 Fastighetsskötsel</u></b>		
Fastighetsskötsel extraarbeten	22 043,00 kr	28 092,00 kr
Fastighetsskötsel	43 527,74 kr	41 385,95 kr
Städning	12 704,26 kr	18 777,05 kr
Entrémattor	4 386,00 kr	4 282,00 kr
Hissbesiktning	831,00 kr	634,00 kr
Bevakningskostnader	1 450,00 kr	1 450,00 kr
Gångbanerenshållning	12 751,00 kr	12 751,00 kr
	<u>97 693,00 kr</u>	<u>107 372,00 kr</u>
<b><u>Not 3 Driftkostnader</u></b>		
Elkostnad	82 702,92 kr	76 751,00 kr
Värmekostnad	202 980,00 kr	205 195,00 kr
Vatten och avlopp	57 141,49 kr	47 271,48 kr
Soptömning	51 200,51 kr	50 171,52 kr
Fastig. försäkringspremie	21 746,00 kr	21 119,00 kr
Kabel TV avgift	25 606,00 kr	24 864,00 kr
Övriga fastighetskostnader	476,00 kr	600,00 kr
Fastighetsskatt	30 780,00 kr	36 300,00 kr
Förbrukningsmaterial	2 221,45 kr	7 519,80 kr
	<u>474 854,37 kr</u>	<u>469 791,80 kr</u>
<b><u>Not 4 Underhållskostnader</u></b>		
Underhåll hyreslägenhet	0,00 kr	22 643,00 kr
Rep. Bostad - målning	0,00 kr	32 000,00 kr
Rep gemensm ytr/Tvättutrustnin	4 291,00 kr	5 438,00 kr
Underhåll av dörrar/portar	2 619,00 kr	0,00 kr
Rep. Va, sanitet	32 480,00 kr	7 542,00 kr
Rep. värme	0,00 kr	17 944,00 kr
Rep. ventilation	5 335,00 kr	9 724,00 kr
Rep. El	0,00 kr	2 333,00 kr
Rep/Tele/TV/porttele/Kabel TV	2 588,00 kr	0,00 kr
Underhåll hiss	7 517,30 kr	11 214,73 kr
Underhåll av lås	0,00 kr	1 884,00 kr
Rep. fasad	0,00 kr	5 750,00 kr
Rep. fönster	0,00 kr	24 000,00 kr
Övriga trädgårdskostnader	6 339,00 kr	8 999,90 kr
Underhåll övrigt	7 500,00 kr	18 794,00 kr
	<u>68 669,30 kr</u>	<u>168 266,63 kr</u>

**Not 5 Externa rörelsekostnader**

	2013	2012
Kontorsmaterial och trycksaker	300,00 kr	0,00 kr
Telekommunikation	1 980,00 kr	1 980,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	9 845,00 kr	9 611,00 kr
Revisionsarvoden externa	12 050,00 kr	12 300,00 kr
Kostnad möten/stämman	2 619,00 kr	0,00 kr
Förvaltningskostnad	36 400,00 kr	35 580,00 kr
ADB-tjänster	28 543,00 kr	0,00 kr
Konsultarvoden	0,00 kr	9 125,00 kr
Advokat- och rättegångskostnad	7 563,00 kr	6 000,00 kr
Bankkostnader	2 027,00 kr	2 026,00 kr
Föreningsavgifter	4 270,00 kr	4 270,00 kr
	<b>105 597,00 kr</b>	<b>80 892,00 kr</b>

**Not 6 Personalkostnader**

Arvoden till styrelsen	49 500,00 kr	49 500,00 kr
Sociala avgifter	15 693,00 kr	6 912,00 kr
	<b>65 193,00 kr</b>	<b>56 412,00 kr</b>

**Not 7 Anläggningstillgångar**

**Byggnad**

Ingående anskaffningsvärde	22 022 547,00 kr	22 022 547,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 022 547,00 kr	22 022 547,00 kr
Ingående avskrivningar byggnaden	-441 251,00 kr	-331 138,00 kr
Årets avskrivningar	-110 113,00 kr	-110 113,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-551 364,00 kr	-441 251,00 kr
<i>Avskrivning sker med</i>	0,50%	

**Pågående arbeten**

Årets aktivering	172 131,00 kr	0,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 131,00 kr	0,00 kr

**Mark**

12 499 000,00 kr	12 499 000,00 kr
12 499 000,00 kr	12 499 000,00 kr

**Totalt byggnader och mark**

**34 142 314,00 kr      34 080 296,00 kr**

**Fastighetsbeteckning:**

**Ulla 4**

**Fastigheten består av**

Antal lägenheter	Boyta	Antal lokaler	Lokalyta
25	1902 kvm	1	23 kvm

Taxeringsvärde byggnad	Bostadsdel	19 600 000,00 kr	13 600 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Bostadsdel	9 800 000,00 kr	7 400 000,00 kr
Taxeringsvärde byggnad	Lokaldel	79 000,00 kr	248 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Lokaldel	95 000,00 kr	106 000,00 kr
Summa		<b>29 574 000,00 kr</b>	<b>21 354 000,00 kr</b>

**Not 8 Inteckningslån**

**Räntesats**

**Villkorsändringsdag**

Stadshypotek	2,95%	2015-09-01	4 502 595,00 kr	4 548 425,00 kr
Stadshypotek	2,25%	2015-03-18	4 418 823,00 kr	4 463 459,00 kr
Stadshypotek	2,84%	2016-12-01	3 695 215,00 kr	3 724 000,00 kr
			<b>12 616 633,00 kr</b>	<b>12 735 884,00 kr</b>

**Not 9 Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via SBC:s medlemsförsäkring.

**Not 10 Förändring av eget kapital**

	<b>Bundet Insatser</b>	<b>Bundet Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Bundet Yttre fond</b>	<b>Fritt Balanserat resultat</b>	<b>Fritt Årets resultat</b>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	21 622 509 kr	1 132 474 kr	251 106 kr	-296 543 kr	-84 437 kr
Under året	767 270 kr	366 605 kr			
Avsättning till yttre fond enligt stämmobeslut			64 062 kr	-148 499 kr	84 437 kr
Årets resultat					30 178 kr
<b>Belopp vid årets utgång</b>	22 389 779 kr	1 499 079 kr	315 168 kr	-445 042 kr	30 178 kr

Malmö den / 2014

Christer Andrén

Natalie Ågren

Mikael Ågren

Jesper Broberg

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats  
Malmö den / 2014

Thomas Anvelid  
Ernst & Young



