

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Ulla 4
769611-0092

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplýsningar till resultaträkning	6-8
Upplýsningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	9
Kassafödesanalys (oreviderad bilaga)	1

8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ulla 4, 769611-0092 får härmed avge årsredovisning för 2014, föreningens förvaltning för tiden 2014-01-01 -- 2014-12-31.

Verksamheten

Föreningens verksamhet

Föreningen bildades år 2004 och har till ändamål att förvalta fastigheten Ulla 4. Föreningen beskattas som privatbostadsföretag.

Fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun	Byggår
Ulla 4	Malmö	1964

Fastigheten består av 25 st lägenheter och 1 st lokal.

Boyta	Lokalyta
1902 m ²	23 m ²

Taxeringsvärde

Taxvärde byggnad	Bostadsdel	19 600 000
Taxvärde mark	Bostadsdel	9 800 000
Taxvärde byggnad	Lokaldel	79 000
Taxvärde mark	Lokaldel	95 000
		29 574 000

Underhåll av	Senaste åtgärd	Utfört år	Planerad åtgärd	Beräknat år
Vattenstammar			Inga planerade åtgärder	
Avloppsstammar	Spolning	2014	Relining/byte	2014-2019
El			Nya huvudledningar	2012-2016
Tak	Lagning av nockpannor	2011		
Fönster			Renovering/byte	2012-2015
Fasad	Lagning/målning husgrund	2010		
Värmeanläggning	Byte av hetvattenrör in/ut	2012		
Balkonger	Lagning/målning	2010		
Gård	Spolning plattor	2014	Takbyte/lagning, cykelgarage	2015-2016
Portar o Entré			tåtskikt vid uteplatser	

Föreningen har aktuell femårsbudget och underhållsplan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

5

Styrelse och revisorer

Styrelse	Befattning
Christer Andrén	Ordförande
Natalie Ågren	Ledamot
Mikael Ågren	Ledamot

Revisor	
Thomas Anvelid Aukt.rev	EY

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2014.

Större investeringar/reparationer och underhåll under året:

Ny lekställning och studsatta har monterats på gården. Spolning av vertikala stammar och stick.

Planer för 2015 avseende större underhåll samt årsavgifter.

Fönsterbyte gårdssida. Lagning av tak cykel/veteranbilsgarage. Årsavgifter för 2015 kommer att höjas med 2,0%.(Q2)

Medlemsinformation

Av föreningens 25 lägenheter (21st bostadsrätt och 4 st hyreslägenheter) har under året 2 st bytt ägare.

Övelåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 333 336	1 309 017	1 309 527	1 342 150
Resultat efter finansiella poster	-55 128	30 178	-84 437	-39 345
Soliditet, %	65	65	63	62
Årsavgifter snitt/kvm (kr)	488	484	452	438
Värmekostnad/kvm (kr)	100	105	107	102
Lån/kvm (kr)	6 484	6 554	6 616	6 683
Nettoränta/kvm (kr)	161	187	211	198

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-435 586
årets resultat	-55 128
Totalt	-490 714
disponeras för	
årets fondavsättning	-88 722
årets ianspråktagande av yttre fond	
balanseras i ny räkning	-579 436

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

5

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	1 333 336	1 309 017
Övriga rörelseintäkter	2	17 145	3 138
Summa rörelseintäkter m.m.		1 350 481	1 312 155
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-781 223	-638 995
Övriga externa kostnader	6	-74 879	-107 819
Personalkostnader	7	-23 490	-65 193
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-216 433	-110 113
Summa rörelsekostnader		-1 096 025	-922 120
Rörelseresultat		254 456	390 035
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 116	20 515
Räntekostnader och liknande resultatposter		-317 700	-380 372
Summa finansiella poster		-309 584	-359 857
Resultat efter finansiella poster		-55 128	30 178
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-55 128	30 178
Skatter			
Årets resultat		-55 128	30 178

↳

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	33 925 881	33 970 183
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	172 131
Summa materiella anläggningstillgångar		33 925 881	34 142 314
Summa anläggningstillgångar		33 925 881	34 142 314
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		167 257	133 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 509	24 564
Summa kortfristiga fordringar		187 766	158 018
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 382 660	2 393 553
Summa kassa och bank		2 382 660	2 393 553
Summa omsättningstillgångar		2 570 426	2 551 571
SUMMA TILLGÅNGAR		36 496 307	36 693 885

5

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		22 389 779	22 389 779
Upplåtelseavgifter		1 499 079	1 499 079
Yttre fond		335 890	315 168
Summa bundet eget kapital		24 224 748	24 204 026
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-435 586	-445 042
Årets resultat		-55 128	30 178
Summa fritt eget kapital		-490 714	-414 864
Summa eget kapital		23 734 034	23 789 162
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	12 481 320	12 616 633
Summa långfristiga skulder		12 481 320	12 616 633
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		-520	0
Leverantörsskulder		67 941	55 534
Övriga skulder		27 293	52 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		186 239	180 239
Summa kortfristiga skulder		280 953	288 090
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 496 307	36 693 885

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	16 400 000	16 400 000
Summa ställda säkerheter	16 400 000	16 400 000

Ansvarsförbindelser

Summa ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------------	------	------

8

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar(K2).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar(K2), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med bokfört avskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Procent per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,0 %
Fastighetsförbättringar (tidigare års fastighetsförbättringar har sammanlagts med byggnadens bokförda värde).	

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Årsavgifter

Arsavgifter och Hyresintäkter

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Årsavgifter	789 648	783 098
Hyresintäkter lokaler moms fria	14 200	3 200
Hyresintäkter lägenheter	317 808	310 644
Garage	78 000	72 500
Intäkter bilplats	109 200	115 180
Kabel-TV/bredband	24 480	24 395
	1 333 336	1 309 017

Not 2 Övriga intäkter och debiterade avgifter

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Förseningsavgifter intäkter	300	1 240
Överlåtelseavgifter	1 110	0
Pantsättningsavgift	440	0
Övriga fakturerade kostnader	520	1 073
Övriga rörelseintäkter	14 775	825
Summa	17 145	3 138

Not 3 Fastighetsskötsel

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel extraarbeten	34 674	22 043
Fastighetsskötsel enligt avtal	43 017	43 528
Städning	14 055	12 704
Entrémattor	4 982	4 386
Extern tillsyn o besiktning	948	0
Hissbesiktning	852	831
Bevakningskostnader	2 929	1 450
Gångbanerrenhållning/snörojning	12 751	12 751
Summa	114 208	97 693

Not 4 Reparation och underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Underhåll av dörrar/portar	25 596	2 619
Rep. Va, sanitet	24 020	32 480
Rep. Ventilation	2 161	5 335
Rep. El	1 039	0
Underhåll hiss	14 113	7 517
Underhåll av lås	8 553	0
Rep, Tak, hängrännor	5 655	0
Övriga trädgårdskostnader	9 630	6 339
Underhåll övrigt	32 891	7 500
Rep. av tvättutrustning	10 594	4 291
Rep. Tele/TV/KabelTV/bredband	7 158	2 588
Rep/Lekutrustning	64 115	0
Summa	205 525	68 669

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Elkostnad	82 186	82 703
Värmekostnad	192 791	202 980
Vatten och avlopp	58 305	57 141
Soptömning	38 871	51 201
Fastig. försäkringspremie	30 512	21 746
Övriga fastighetskostnader	476	476
Kabel TV	26 184	25 606
Fastighetsskatt	32 165	30 780
Summa	461 490	472 633

8

Not 6 Externa rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Förbrukningsmaterial	5 147	2 222
Kontorsmaterial och trycksaker	0	300
Telekommunikation	2 020	1 980
Styrelsekostnader	18	0
Förvaltningskostnader övrigt	11 606	9 845
Revisionsarvoden externa	12 275	12 050
Kostnad möten/stämma	1 150	2 619
Förvaltningskostnad	36 944	36 400
Bankkostnader	1 239	2 027
ADB-tjänster	0	28 543
Advokat- och rättegångskostnad	0	7 563
Föreningsavgifter	4 480	4 270
Summa	74 879	107 819

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Löner och andra ersättningar:	0	0
Styrelsearvode	24 616	49 500
Sociala kostnader	-1 126	15 693
Summa	23 490	65 193

Upplysningar till balansräkning

Not 8 Byggnader och mark

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	22 194 678	22 022 547
-Fastighetsförbättringar	0	172 131
-Nyanskaffningar		
	22 194 678	22 194 678
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-551 364	-441 251
-Årets avskrivning enligt plan	-216 433	-110 113
	-767 797	-551 364
Mark	12 499 000	12 499 000
Redovisat värde vid årets slut	33 925 881	34 142 314

Tidigare års fastighetsförbättringar har slagits samman med anskaffningsvärdet på byggnaden. Tidigare års avskrivningar har slagits samman.

4

Not 9 Inteckningslån

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Handelsbanken	2,950	2015-09-01	4 457 455	4 502 595
Handelsbanken	2,840	2016-12-01	3 649 140	3 695 215
Handelsbanken	1,310	2015-03-18	4 374 635	4 418 823
			12 481 230	12 616 633

Not 10 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2014-12-31	2013-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	126 076	126 188
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	504 304	504 752
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	11 850 940	11 985 693
	12 481 320	12 616 633

Not 11 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid Årets ingång	22 389 779	1 499 079	315 168	-445 042	30 178
Disposition enl årsstämmobeslut lanspråktagande av yttre fond Årets resultat			20 722	9 456	-30 178
Belopp vid årets slut	22 389 779	1 499 079	335 890	-435 586	-55 128

Underskrifter

Ort och datum *Malmö 2015-04-30*


Christer Andrén


Natalie Ågren


Mikael Ågren

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/5 2015



Thomas Anvelid Aukt.rev
Ernst & Young AB



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ulla 4 org.nr 769611-0092

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Ulla 4 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Brf Ulla 4 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 5/5 2015

Ernst & Young AB

Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

Kassaflödesanalys (oreviderad bilaga)

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-55 128
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	216 433
	<u>161 305</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	161 305
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-53 922
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	17 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten	124 419
Investeringsverksamheten	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten	
Amortering av låneskulder	-135 313
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-135 313</u>
Årets kassaflöde	-10 894
Likvida medel vid årets början	2 393 553
Likvida medel vid årets slut	2 382 660