

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Ulla 4
769611-0092

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	6
Upplýsningar till resultaträkning	6-8
Upplýsningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	10
Kassaflödesanalys (oreviderad bilaga)	1

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ulla 4, 769611-0092 får härmed avge årsredovisning för 2015, föreningens förvaltning för tiden 2015-01-01 -- 2015-12-31.

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
		<hr/>
		29 574 000

Underhåll av	Senaste åtgärd	Utfört år	Planerad åtgärd	Beräknat år
Vattenstammar	Ingen uppgift		Inga planerade åtgärder	
Avloppsstammar	Spolning	2014	Relining/byte	2014-2019
EI	Inga uppgift		Nya huvudledning	2012-2016
Tak	Lagning av nockpannor	2011		
Fönster	Ingen uppgift		Renovering/byte	2012-2015
Fasad	Lagning/målning husgrund	2010	Inga planerade åtgärder	
Värmeanläggning	Byte inkommande & utgående hetvatten rör	2012	Inga planerade åtgärder	
Balkonger	Lagning/målning	2010	Inga planerade åtgärder	
Gård	Spolning plattor	2014	Takbyte/lagning, cykelgarage tätskikt vid uteplatser	2015-2016

Föreningen har aktuell femårsbudget och underhållsplan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Styrelse och revisorer

Styrelse	Befattning	Period
Christer Andrén	Ordförande	2015-01-01 - 2015-12-31
Johan Björk	Ledamot	2015-05-21 - 2015-12-31
Mikael Ägren	Ledamot	2015-01-01 - 2015-12-31

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 5 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2015.

Planer för 2016 avseende större underhåll samt årsavgifter
Fönsterbyte.

Lagning av tak cykel/veteranbilsgarage.

Årsavgifter för 2016 kommer att höjas med 1%.(Q2) lägre än allmännyttan.

Medlemsinformation

Av föreningens 25 lägenheter har under året 5 st bytt ägare.

Föreningen har totalt 25st lägenheter varav 21st är upplåtna med bostadsrätt och 4st hyreslägenheter.

Övelåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	Belopp i kr 2012
Nettoomsättning	1 358 262	1 333 336	1 309 017	1 309 527
Resultat efter finansiella poster	-11 557	-55 128	30 178	-84 437
Soliditet, %	65	65	65	63
Årsavgifter snitt/kvm (kr)	421	415	484	452
Värmekostnad/kvm (kr)	103	100	105	107
Lån/kvm (kr)	6 418	6 484	6 554	6 616
Nettoränta/kvm (kr)	134	161	187	211

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-579 436
årets resultat	-11 557
Totalt	-590 993
disponeras för	
årets fondavsättning	-88 722
årets ianspråktagande av yttre fond	
balanseras i ny räkning	-679 715

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	1 358 262	1 333 336
Övriga rörelseintäkter	2	22 246	17 145
Summa rörelseintäkter m.m.		1 380 508	1 350 481
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-712 810	-781 223
Övriga externa kostnader	6	-163 412	-74 879
Personalkostnader	7	-42 400	-23 490
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-216 433	-216 433
Summa rörelsekostnader		-1 135 055	-1 096 025
Rörelseresultat		245 453	254 456
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		795	8 116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 805	-317 700
Summa finansiella poster		-257 010	-309 584
Resultat efter finansiella poster		-11 557	-55 128
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-11 557	-55 128
Årets resultat		-11 557	-55 128

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	33 709 448	33 925 881
Summa materiella anläggningstillgångar		33 709 448	33 925 881
Summa anläggningstillgångar		33 709 448	33 925 881
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		156 957	167 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 756	20 509
Summa kortfristiga fordringar		177 713	187 766
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 462 539	2 382 660
Summa kassa och bank		2 462 539	2 382 660
Summa omsättningstillgångar		2 640 252	2 570 426
SUMMA TILLGÅNGAR		36 349 700	36 496 307

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
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		424 612	335 890
Summa bundet eget kapital		24 313 470	24 224 748
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-579 436	-435 586
Årets resultat		-11 557	-55 128
Summa fritt eget kapital		-590 993	-490 714
Summa eget kapital		23 722 477	23 734 034
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	12 355 244	12 481 320
Summa långfristiga skulder		12 355 244	12 481 320
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		-	-520
Leverantörsskulder		36 422	67 941
Övriga skulder		45 540	27 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		190 017	186 239
Summa kortfristiga skulder		271 979	280 953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 349 700	36 496 307

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
---------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.
Avskrivningen på byggnaden sker med 16 433 kr baserat på en återstående livslängd om 99 år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Procent per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,0 %

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Årsavgifter

Årsavgifter och Hyresintäkter

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Årsavgifter	801 546	789 648
Hyresintäkter lokaler momsfria	13 200	14 200
Hyresintäkter lägenheter	327 336	317 808
Garage	79 500	78 000
Intäkter bilplats	112 200	109 200
Kabel-TV/bredband	24 480	24 480
	1 358 262	1 333 336

Not 2 Övriga intäkter och debiterade avgifter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Förseningsavgifter intäkter	840	300
Överlåtelseavgifter	6 672	1 110
Pantsättningsavgift	440	440
Fakturerade inkassokostnader	45	-
Övriga fakturerade kostnader	250	520
Övriga ersättningar och intäkt	14 000	-
Övriga rörelseintäkter	-1	14 775
Summa	22 246	17 145

Not 3 Fastighetsskötsel

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel extraarbeten	62 642	34 674
Fastighetsskötsel enligt avtal	43 613	43 017
Städning	14 334	14 055
Entrémattor	5 611	4 982
Extern tillsyn o besiktning	4 594	948
Hissbesiktning	874	852
Bevakningskostnader	1 525	2 929
Gångbanererenhållning/snröjning	15 876	12 751
Summa	149 069	114 208

Not 4 Reparation och underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Underhåll av dörrar/portar	61 074	25 596
Rep. Va, sanitet	14 329	24 020
Rep. värme	2 350	-
Rep. Ventilation	-	2 161
Rep. El	-	1 039
Underhåll hiss	5 223	14 113
Underhåll av lås	1 291	8 553
Rep, Tak, hänggrännor	-	5 655
Övriga trädgårdskostnader	1 815	9 630
Underhåll övrigt	-	32 891
Rep bostadsrättslägenhet	8 125	-
Rep.bost.golv	14 376	-
Rep. av tvättutrustning	-	10 594
Rep. Tele/TV/KabelTV/bredband	-	7 158
Rep/Lekutrustning	-	64 115
Summa	108 583	205 525

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Elkostnad	74 242	82 186
Värmekostnad	197 471	192 791
Vatten och avlopp	57 655	58 305
Soptömning	41 923	38 871
Fastig. försäkringspremie	24 112	30 512
Övriga fastighetskostnader	476	476
Kabel TV	26 464	26 184
Fastighetsskatt	32 815	32 165
Summa	455 158	461 490

Not 6 Externa rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Förbrukningsmaterial	2 417	5 147
Kontorsmaterial och trycksaker	568	-
Telekommunikation	2 432	2 020
Styrelsekostnader	-	18
Förvaltningskostnader övrigt	28 608	11 606
Revisionsarvoden externa	15 500	12 275
Kostnad möten/stämma	1 380	1 150
Förvaltningskostnad	37 652	36 944
Bankkostnader	1 182	1 239
Advokat- och rättegångskostnad	68 875	-
Tidningar, tidskrifter	318	-
Föreningsavgifter	4 480	4 480
Summa	163 412	74 879

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Löner och andra ersättningar:	-	-
Styrelsearvode	32 263	24 616
Sociala kostnader	10 137	-1 126
Summa	42 400	23 490

Upplysningar till balansräkning

Not 8 Byggnader och mark

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	22 194 678	22 194 678
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-767 797	-551 364
-Årets avskrivning enligt plan	-216 433	-216 433
	<u>21 210 448</u>	<u>21 426 881</u>
Mark	12 499 000	12 499 000
Redovisat värde vid årets slut	<u>33 709 448</u>	<u>33 925 881</u>

Not 9 Inteckningslån

	<i>Räntesats</i>	<i>Villkorsändringsdag</i>	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Handelsbanken	1,20%	2017-09-01	4 412 315	126 076
Handelsbanken	2,84%	2016-12-01	3 612 280	504 304
Handelsbanken	1,05%	2016-03-18	4 330 559	11 850 940
			<u>12 355 154</u>	<u>12 481 320</u>

Not 10 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2015-12-31	2014-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen		126 076
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen		504 304
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen		11 850 940
	<u>-</u>	<u>12 481 320</u>

Not 11 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid Årets ingång	22 389 779	1 499 079	335 890	-435 586	-55 128
Disposition enl årsstämmobeslut lanspråktagande av yttre fond	-	-	88 722	-143 850	55 128
Årets resultat					-11 557
Belopp vid årets slut	22 389 779	1 499 079	424 612	-579 436	-11 557

Underskrifter

Ort och datum

Christer Andrén
Ordförande

Johan Björk
Ledamot

Mikael Ågren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den ___/___ 2016

Thomas Anvelid Aukt.rev
Ernst & Young AB

Kassaflödesanalys (oreviderad bilaga)

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-11 557
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	216 433
	<u>204 876</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	204 876
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	10 053
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-8 974
Kassaflöde från den löpande verksamheten	205 955
Investeringsverksamheten	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-
Finansieringsverksamheten	
Amortering av låneskulder	-126 076
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-126 076
Årets kassaflöde	79 879
Likvida medel vid årets början	2 382 660
Likvida medel vid årets slut	2 462 539