

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Ulla 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2011 och 2020.
- 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 planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2011-08-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Jan-Christer Mikael Andréen	Ordförande
Johan Åke Björk	Ledamot
Ingrid Vanda Viktoria Fredriksson	Ledamot
James Patrik Mikael Ågren	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Thomas Anvelid	Ordinarie Extern	Ernst & Young
----------------	------------------	---------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Ulla 4	1964	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

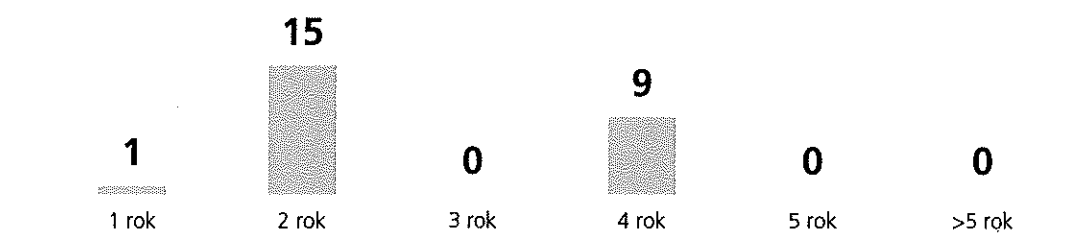
Fastigheten bebyggdes 1964 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1964.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 955 m², varav 1 902 m² utgör lägenhetsyta och 53 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	24 m ²	tills vidare
Veteranbilsgarage	50 m ²	tills vidare

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Matkällare
Vindsförråd
Soprum
Cykelförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt Tak innergård	2017	Hål i papp, måste åtgärdas
Högtryckstvätt av plattor innergård	2014	
Spolning av avloppsstammar	2014	
Byte av inkommande & utgående hetvattenrör	2012	
Lagning av nockpannor	2011	
Lagning/målning av balkonger	2010	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av fönster	2018	Fönster svåra att stänga, drag från fönster.
Relining avloppsstammar	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	SBC

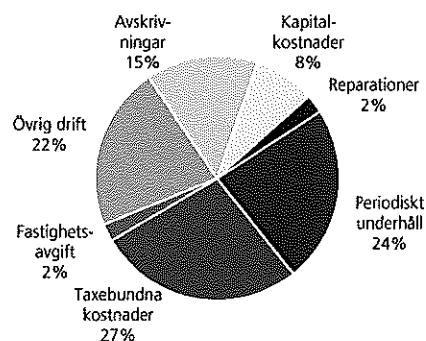
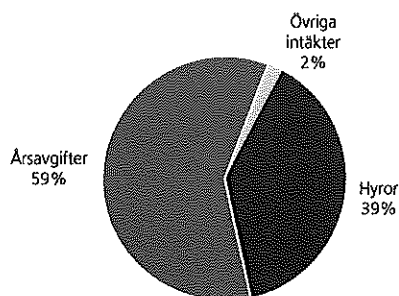
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 650 812	2 462 539
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 356 147	1 343 266
Finansiella intäkter	3	465
Minskning kortfristiga fordringar	1 385	118 851
Ökning av kortfristiga skulder	0	27 261
	1 357 535	1 489 843
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 165 493	979 885
Finansiella kostnader	121 733	195 519
Minskning av långfristiga skulder	126 076	126 166
Minskning av kortfristiga skulder	101 857	0
	1 515 160	1 301 570
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 493 187	2 650 812
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-157 624	188 273

*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 1 315 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
Nya tvättmaskiner (2st) har installerats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	515	515	513	505
Hyror/m ² hyresrättsyta	868	832	869	847
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 743	7 824	7 905	7 985
Elkostnad/m ² totalyta	42	36	38	42
Värmekostnad/m ² totalyta	112	99	101	99
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	27	29	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	100	132	162
Soliditet (%)	66	65	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-153	-54	-12	-54
Nettoomsättning (tkr)	1 354	1 275	1 253	1 226

Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 1 563 m² bostadsrätter, 339 m² hyresrätter och 53 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	22 389 779	0	0	22 389 779
Upplåtelseavgifter	1 499 079	0	0	1 499 079
Fond för yttre underhåll	997 398	417 500	-28 125	608 023
S:a bundet eget kapital	24 886 256	417 500	-28 125	24 496 881
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 217 399	-417 500	-25 495	-774 404
Årets resultat	-153 023	-153 023	53 620	-53 620
S:a ansamlad förlust	-1 370 422	-570 523	28 125	-828 024
S:a eget kapital	23 515 834	-153 023	0	23 668 857

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-153 023
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-799 899
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-417 500
summa balanserat resultat	-1 370 422

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

354 804
-1 015 618

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 354 087	1 275 239
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 060	68 028
Summa rörelseintäkter		1 356 147	1 343 266
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 029 368	-742 749
Övriga externa kostnader	Not 5	-77 902	-179 562
Personalkostnader	Not 6	-58 224	-57 575
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-221 947	-221 947
Summa rörelsekostnader		-1 387 440	-1 201 832
RÖRELSERESULTAT		-31 293	141 434
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	465
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 733	-195 519
Summa finansiella poster		-121 730	-195 054
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-153 023	-53 620
ÅRETS RESULTAT		-153 023	-53 620

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	
	33 265 554	33 487 501
Summa materiella anläggningstillgångar	33 265 554	33 487 501
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	33 265 554	33 487 501
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	
	680 481	454 344
Summa kortfristiga fordringar	680 541	454 464
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 870 123	2 255 210
Summa kassa och bank	1 870 123	2 255 210
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 550 664	2 709 674
SUMMA TILLGÅNGAR	35 816 219	36 197 175

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 888 858	23 888 858
Fond för yttre underhåll	Not 10	997 398	608 023
Summa bundet eget kapital		24 886 256	24 496 881
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 217 399	-774 404
Årets resultat		-153 023	-53 620
Summa fritt eget kapital		-1 370 422	-828 024
SUMMA EGET KAPITAL		23 515 834	23 668 857
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 976 926	12 103 002
Summa långfristiga skulder		11 976 926	12 103 002
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	126 076	126 076
Leverantörsskulder		53 249	44 570
Övriga skulder		43 924	46 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	100 210	208 456
Summa kortfristiga skulder		323 459	425 316
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 816 219	36 197 175

Noter

Belopp i SEK om inte annat anges

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande 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.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	805 512	805 512
Hyror bostäder	327 191	312 775
Hyror lokaler	13 200	13 200
Hyror garage moms	93 700	31 500
Hyror garage	90 000	84 000
Kabel-TV intäkter	24 480	24 480
Överlåtelse/pantsättning	0	443
Överlåtelse	0	3 329
Öresutjämning	4	0
	1 354 087	1 275 239

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	2 060	68 028
	2 060	68 028

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	46 510	44 976
	Fastighetsskötsel beställning	23 495	28 709
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	6 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 794	8 011
	Snöröjning/sandning	9 376	3 125
	Städning entreprenad	15 204	14 700
	Mattvätt/Hyrmattor	6 501	5 990
	Sotning	0	2 255
	Hissbesiktning	908	889
	Bevakning	1 600	0
	Sophantering	3 250	0
	Gård	7 460	0
	Serviceavtal	5 145	8 347
	Förbrukningsmateriel	3 188	11 160
	Teleport/hissanläggning	2 850	0
	Brandskydd	11 088	0
		140 369	134 662
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	5 080
	Tvättstuga	6 175	0
	Lås	3 672	1 608
	VVS	1 890	81 643
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 756
	Elinstallationer	0	4 110
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 221
	Hiss	9 480	0
	Huskropp utvändigt	0	8 016
	Tak	0	2 730
	Fönster	8 046	0
	Garage/parkering	8 717	17 385
		37 980	130 549
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	28 125
	Tvättstuga	84 375	0
	Mark/gård/utemiljö	270 429	0
		354 804	28 125
	Taxebundna kostnader		
	El	81 535	70 065
	Värme	219 382	194 313
	Vatten	58 940	53 182
	Sophämtning/renhållning	50 799	41 875
		410 656	359 435
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 185	22 421
	Kabel-TV	27 719	33 901
	Övriga fastighetskostnader	0	476
		50 904	56 798
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 655	33 180
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 029 368	742 749

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	4 719	3 048
	Övriga förluster	0	98 293
	Revisionsarvode extern revisor	8 750	2 563
	Föreningskostnader	12 758	8 385
	Fritids- och trivselkostnader	1 250	0
	Förvaltningsarvode	40 753	47 625
	Förvaltningsarvoden övriga	1 969	0
	Administration	2 772	10 238
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 480	8 960
		77 902	179 562

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 330	46 800
	Sociala kostnader	10 894	10 775
		58 224	57 575

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	221 947	221 947
		221 947	221 947

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 693 678	34 693 678
	Utgående anskaffningsvärde	34 693 678	34 693 678
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 206 177	-984 230
	Årets avskrivningar enligt plan	-221 947	-221 947
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 428 124	-1 206 177
	Planenligt restvärde vid årets slut	33 265 554	33 487 501
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 499 000	12 499 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 068 000	17 068 000
	Taxeringsvärde mark	14 495 000	14 495 000
		31 563 000	31 563 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 400 000	31 400 000
	Lokaler	163 000	163 000
		31 563 000	31 563 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	1 238	1 238
	Skattefordran	56 179	57 504
	Klientmedel hos SBC	623 064	395 602
		680 481	454 344

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	608 023	424 612
	Reservering enligt stadgar	417 500	94 689
	Reservering av 2015 resp. 2014 års resultat	0	88 722
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-28 125	0
	Vid årets slut	997 398	608 023

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,050 %	0	4 286 483	2017-03-20
	Handelsbanken	1,200 %	0	4 367 175	2017-09-01
	Handelsbanken	0,700 %	4 242 407	0	2018-03-20
	Handelsbanken	1,350 %	4 322 035	0	2019-09-01
	Handelsbanken	0,950 %	3 538 560	3 575 420	2019-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		12 103 002	12 229 078	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-126 076	-126 076	
			11 976 926	12 103 002	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 472 622 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 400 000	16 400 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	4 648	6 274
	Avgifter och hyror	95 562	120 539
	VVS-huset, läckage radiatorer	0	81 643
		100 210	208 456

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

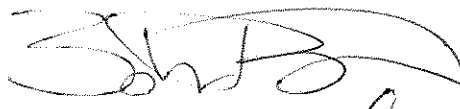
Fönsterrenoveringen kommer förhoppningsvis igång Q1.

Styrelsens underskrifter

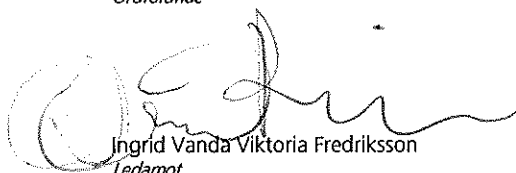
MALMÖ den 11/2 2018



Jan-Christer Mikael Andréen
Ordförande



Johan Åke Björk
Ledamot



Ingrid Vanda Viktoria Fredriksson
Ledamot



James Patrik Mikael Ågren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor