

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen

### Ulla 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## 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 2010 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 vara oförändrade närmaste året.

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 2018-08-29 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Jan-Christer Mikael Andréen	Ledamot
Anita Irene Marttila	Ledamot
James Patrik Mikael Ågren	Ledamot

Sofia Caroline Oskarsson	Suppleant
--------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Fredrik Borg	Ordinarie Extern	Ernst & Young
--------------	------------------	---------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

### 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.

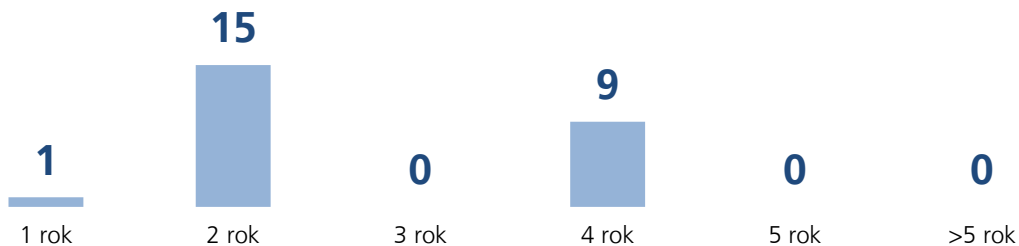
Värdeåret är 1964.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 955 m<sup>2</sup>, varav 1 902 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 53 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Tills vidare
Veteranbilsgarage	50 m <sup>2</sup>	Tills vidare

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Matkällare  
Vindsförråd  
Soprum  
Cykelförråd

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Relining av stammar	2018	
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	

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Renovering av fönster	2019	Fönster svåra att stänga, drag från fönster.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetskötsel	SBC

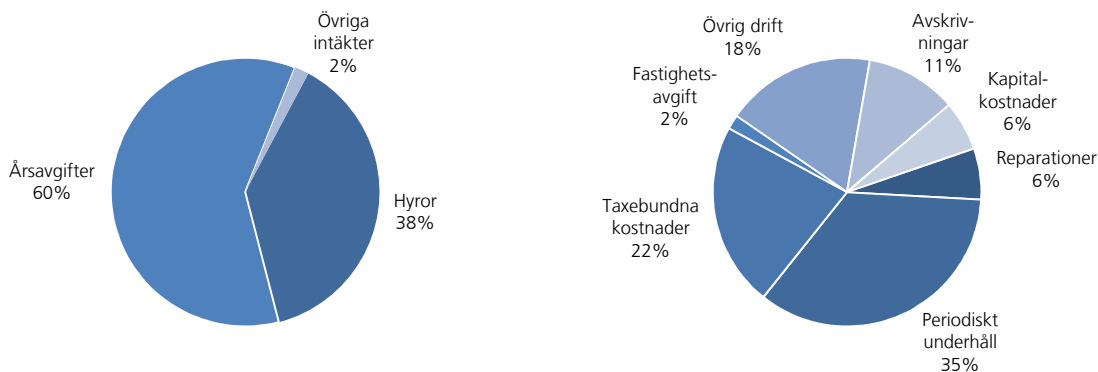
## Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 493 187</b>	<b>2 650 812</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 390 398	1 356 147
Finansiella intäkter	30	3
Minskning kortfristiga fordringar	430	1 385
Ökning av kortfristiga skulder	50 809	0
	<b>1 441 667</b>	<b>1 357 535</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 682 897	1 165 493
Finansiella kostnader	121 577	121 733
Minskning av långfristiga skulder	126 076	126 076
Minskning av kortfristiga skulder	0	101 857
	<b>1 930 550</b>	<b>1 515 160</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 004 304</b>	<b>2 493 187</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-488 883</b>	<b>-157 624</b>

\*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 1 337 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

Reling av avloppsstammar

Storstädning av trapphus och tvättstuga

## 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: 27

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	535	515	515	513
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	874	868	832	869
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 663	7 743	7 824	7 905
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	47	42	36	38
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	116	112	99	101
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	30	27	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	62	62	100	132
Soliditet (%)	65	66	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-636	-153	-54	-12
Nettoomsättning (tkr)	1 391	1 354	1 275	1 253

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 902 m<sup>2</sup> bostäder och 53 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	22 389 779	0	0	22 389 779
Upplåtelseavgifter	1 499 079	0	0	1 499 079
Fond för yttre underhåll	1 080 094	437 500	-354 804	997 398
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>24 968 952</b>	<b>437 500</b>	<b>-354 804</b>	<b>24 886 256</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 453 118	-437 500	201 781	-1 217 399
Årets resultat	-635 993	-635 993	153 023	-153 023
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 089 111</b>	<b>-1 073 493</b>	<b>354 804</b>	<b>-1 370 422</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>22 879 841</b>	<b>-635 993</b>	<b>0</b>	<b>23 515 834</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-635 993
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 015 618
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-437 500</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 089 111</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

**att i ny räkning överförs**

<u>704 876</u>
<b>-1 384 235</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 391 038	1 354 087
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-640	2 060
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 390 398</b>	<b>1 356 147</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 524 550	-1 029 368
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 483	-77 902
Personalkostnader	Not 6	-59 864	-58 224
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-221 947	-221 947
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 904 844</b>	<b>-1 387 440</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-514 446</b>	<b>-31 293</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 577	-121 733
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-121 547</b>	<b>-121 730</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-635 993</b>	<b>-153 023</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-635 993</b>	<b>-153 023</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	33 043 608	33 265 554
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>33 043 608</b>	<b>33 265 554</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>33 043 608</b>	<b>33 265 554</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	180	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	675 547	680 481
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>675 727</b>	<b>680 541</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 385 624	1 870 123
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 385 624</b>	<b>1 870 123</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 061 351</b>	<b>2 550 664</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>35 104 959</b>	<b>35 816 219</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		23 888 858	23 888 858
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 080 094	997 398
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 968 952</b>	<b>24 886 256</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 453 118	-1 217 399
Årets resultat		-635 993	-153 023
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 089 111</b>	<b>-1 370 422</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>22 879 841</b>	<b>23 515 834</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	11 976 926
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>11 976 926</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 976 926	126 076
Leverantörsskulder		88 474	53 249
Övriga skulder		50 014	43 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	109 704	100 210
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 225 118</b>	<b>323 459</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 104 959</b>	<b>35 816 219</b>

## Noter

Belopp anges i kronor 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 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.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	835 719	805 512
Hyror bostäder	329 540	327 191
Hyror lokaler	13 200	13 200
Hyror garage moms	89 310	93 700
Hyror garage	98 750	90 000
Kabel-TV intäkter	24 480	24 480
Öresutjämning	39	4
	<b>1 391 038</b>	<b>1 354 087</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	-640	2 060
	<b>-640</b>	<b>2 060</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	48 516	46 510
	Fastighetsskötsel beställning	23 665	23 495
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 000	3 794
	Snöröjning/sandning	3 188	9 376
	Städning entreprenad	15 864	15 204
	Städning enligt beställning	24 375	0
	Mattvätt/Hyrmattor	6 534	6 501
	Sotning	1 569	0
	Hissbesiktning	941	908
	Bevakning	0	1 600
	Gemensamma utrymmen	5 075	0
	Sophantering	4 500	3 250
	Gård	1 907	7 460
	Serviceavtal	6 485	5 145
	Förbrukningsmateriel	1 774	3 188
	Teleport/hissanläggning	2 964	2 850
	Brandskydd	0	11 088
		<b>156 357</b>	<b>140 369</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	39 886	6 175
	Entré/trapphus	6 250	0
	Lås	6 830	3 672
	VVS	3 043	1 890
	Värmeanläggning/undercentral	49 057	0
	Ventilation	1 819	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 993	0
	Hiss	0	9 480
	Fönster	12 944	8 046
	Garage/parkering	773	8 717
		<b>124 595</b>	<b>37 980</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	84 375
	VVS	*704 876	0
	Mark/gård/utemiljö	0	270 429
		<b>704 876</b>	<b>354 804</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	92 137	81 535
	Värme	226 596	219 382
	Vatten	70 348	58 940
	Sophämtning/renhållning	60 988	50 799
		<b>450 069</b>	<b>410 656</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	25 525	23 185
	Kabel-TV	28 074	27 719
		<b>53 599</b>	<b>50 904</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>35 055</b>	<b>34 655</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 524 550</b>	<b>1 029 368</b>

\*Avser relining.

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Tele- och datakommunikation	4 774	4 719
	Revisionsarvode extern revisor	10 000	8 750
	Föreningskostnader	17 026	12 758
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 250
	Förvaltningsarvode	38 085	40 753
	Förvaltningsarvodena övriga	1 013	1 969
	Administration	4 203	2 772
	Korttidsinventarier	4 610	0
	Konsultarvode	13 751	0
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 480
		<b>98 483</b>	<b>77 902</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	45 552	47 330
	Sociala kostnader	14 312	10 894
		<b>59 864</b>	<b>58 224</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	221 947	221 947
		<b>221 947</b>	<b>221 947</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	34 693 678	34 693 678
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 693 678</b>	<b>34 693 678</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 428 124	-1 206 177
	Årets avskrivningar enligt plan	-221 947	-221 947
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 650 070</b>	<b>-1 428 124</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>33 043 608</b>	<b>33 265 554</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 499 000	12 499 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	17 068 000	17 068 000
	Taxeringsvärde mark	14 495 000	14 495 000
		<b>31 563 000</b>	<b>31 563 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	31 400 000	31 400 000
	Lokaler	163 000	163 000
		<b>31 563 000</b>	<b>31 563 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	1 238	1 238
	Skattefordran	55 629	56 179
	Klientmedel hos SBC	618 680	623 064
		<b>675 547</b>	<b>680 481</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	997 398	608 023
	Reservering enligt stadgar	437 500	417 500
	Reservering av 2015 resp. 2014 års resultat	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-354 804	-28 125
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 080 094</b>	<b>997 398</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,700 %	4 198 331	4 242 407	2019-03-20
Handelsbanken	1,350 %	4 276 895	4 322 035	2019-09-01
Handelsbanken	0,950 %	3 501 700	3 538 560	2019-12-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 976 926</b>	<b>12 103 002</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 976 926	-126 076	
		<b>0</b>	<b>11 976 926</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 346 546 kr.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	16 400 000	16 400 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ränta	4 600	4 648
Avgifter och hyror	105 104	95 562
	<b>109 704</b>	<b>100 210</b>

<b>Not 14</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Fönsterrenovering.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 4 / 4 2019



Jan-Christer Mikael Andréén  
*Ledamot*



Anita Irene Marttila  
*Ledamot*



James Patrik Mikael Ågren  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2019  
Ernst & Young



Fredrik Borg  
*Auktoriserad revisor*