

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ulla 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2020 och 2050.
- 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 har sitt säte i Malmö.

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 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

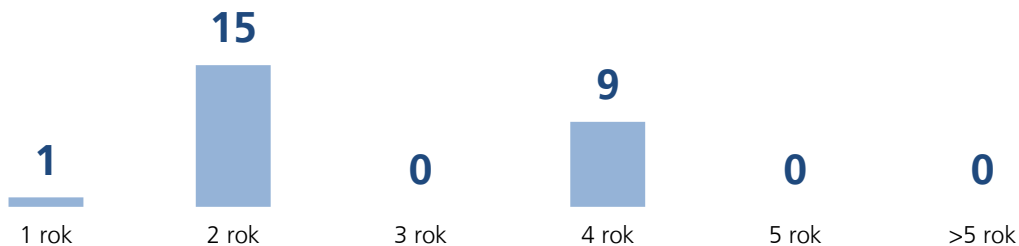
Värdeåret är 1964.

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

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 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Nya tappvattenledningar	2020	Vattenläckor har upptäckts i samband med reoveringar
Ny värmepanna	2020	Troligtvis

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetskötsel	SBC

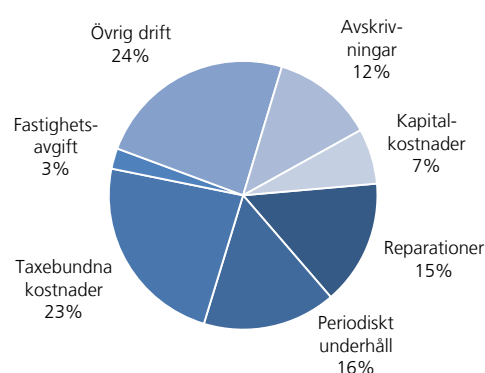
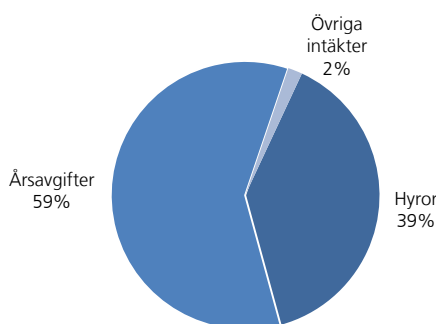
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 0,75 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 004 304	2 493 187
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 410 478	1 390 398
Finansiella intäkter	27	30
Minskning kortfristiga fordringar	9 870	430
Ökning av kortfristiga skulder	0	50 809
	1 420 375	1 441 667
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 473 750	1 682 897
Finansiella kostnader	121 967	121 577
Minskning av långfristiga skulder	126 076	126 076
Minskning av kortfristiga skulder	29 572	0
	1 751 366	1 930 550
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 673 313	2 004 304
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-330 991	-488 883

*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 1 377 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

Vattenläcka mellan lgh 1401 & 1405 upptäckt i samband med renovering av lgh 1305.

Vattenläcka mellan lgh 1002 & 1003 upptäckt i samband med renovering av lgh 1003.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	537	535	515	515
Hyror/m ² hyresrättsyta	890	874	868	832
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 582	7 663	7 743	7 824
Elkostnad/m ² totalyta	49	47	42	36
Värmekostnad/m ² totalyta	107	116	112	99
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	36	30	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	62	62	100
Soliditet (%)	65	65	66	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-407	-636	-153	-54
Nettoomsättning (tkr)	1 411	1 391	1 354	1 275

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 902 m² bostäder 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	887 218	512 000	-704 876	1 080 094
S:a bundet eget kapital	24 776 076	512 000	-704 876	24 968 952
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 896 235	-512 000	68 883	-1 453 118
Årets resultat	-407 160	-407 160	635 993	-635 993
S:a ansamlad förlust	-2 303 395	-919 160	704 876	-2 089 111
S:a eget kapital	22 472 681	-407 160	0	22 879 841

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-407 160
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 384 235
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-512 000</u>
summa balanserat resultat	-2 303 395

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>291 965</u>
-2 011 430

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 410 557	1 391 038
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-80	-640
Summa rörelseintäkter		1 410 478	1 390 398
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 210 194	-1 524 550
Övriga externa kostnader	Not 5	-201 264	-98 483
Personalkostnader	Not 6	-62 292	-59 864
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-221 947	-221 947
Summa rörelsekostnader		-1 695 697	-1 904 844
RÖRELSERESULTAT		-285 220	-514 446
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		27	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 967	-121 577
Summa finansiella poster		-121 940	-121 547
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-407 160	-635 993
ÅRETS RESULTAT		-407 160	-635 993

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	32 821 661	33 043 608
Summa materiella anläggningstillgångar	32 821 661	33 043 608
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	32 821 661	33 043 608
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	180
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	518 786	675 547
Summa kortfristiga fordringar	518 846	675 727
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 201 644	1 385 624
Summa kassa och bank	1 201 644	1 385 624
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 720 490	2 061 351
SUMMA TILLGÅNGAR	34 542 151	35 104 959

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 888 858	23 888 858
Fond för yttre underhåll	Not 10	887 218	1 080 094
Summa bundet eget kapital		24 776 076	24 968 952
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 896 235	-1 453 118
Årets resultat		-407 160	-635 993
Summa fritt eget kapital		-2 303 395	-2 089 111
SUMMA EGET KAPITAL		22 472 681	22 879 841
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 614 595	0
Summa långfristiga skulder		7 614 595	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 236 255	11 976 926
Leverantörsskulder		66 461	88 474
Övriga skulder		47 539	50 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	104 620	109 704
Summa kortfristiga skulder		4 454 874	12 225 118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 542 151	35 104 959

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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	838 640	835 719
Hyror bostäder	335 842	329 540
Hyror lokaler	13 183	13 200
Hyror garage moms	75 698	89 310
Hyror garage	122 650	98 750
Kabel-TV intäkter	24 480	24 480
Öresutjämning	63	39
	1 410 557	1 391 038

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	-80	-640
	-80	-640

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 981	48 516
	Fastighetsskötsel beställning	11 030	23 665
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	9 000
	Snöröjning/sandning	7 876	3 188
	Städning entreprenad	13 394	15 864
	Städning enligt beställning	0	24 375
	Mattvätt/Hyrmattor	7 432	6 534
	Sotning	0	1 569
	Hissbesiktning	974	941
	Gemensamma utrymmen	0	5 075
	Sophantering	0	4 500
	Gård	1 741	1 907
	Serviceavtal	5 890	6 485
	Förbrukningsmateriel	5 406	1 774
	Teleport/hissanläggning	3 105	2 964
	Brandskydd	17 645	0
		115 474	156 357
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 212	39 886
	Entré/trapphus	0	6 250
	Lås	527	6 830
	VVS	0	3 043
	Värmeanläggning/undercentral	0	49 057
	Ventilation	37 738	1 819
	Elinstallationer	9 318	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 569	3 993
	Hiss	49 189	0
	Tak	13 950	0
	Fönster	0	12 944
	Garage/parkering	4 634	773
	Vattenskada	145 210	0
		274 347	124 595
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	704 876
	Ventilation	72 088	0
	Fönster	203 783	0
	Garage/parkering	16 094	0
		291 965	704 876
	Taxebundna kostnader		
	El	95 624	92 137
	Värme	209 819	226 596
	Vatten	63 805	70 348
	Sophämtning/renhållning	49 149	60 988
	Grovsopor	8 244	0
		426 641	450 069
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 333	25 525
	Kabel-TV	28 629	28 074
		56 962	53 599
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	44 805	35 055
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 210 194	1 524 550

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	5 075	4 774
	Juridiska åtgärder	34 376	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	10 000
	Föreningskostnader	771	17 026
	Fritids- och trivselkostnader	1 156	0
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	49 588	38 085
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 013
	Administration	5 053	4 203
	Korttidsinventarier	11 811	4 610
	Konsultarvode	70 823	13 751
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 570
		201 264	98 483
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 400	45 552
	Sociala kostnader	14 892	14 312
		62 292	59 864
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	221 947	221 947
		221 947	221 947

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-1 650 070	-1 428 124
	Årets avskrivningar enligt plan	-221 947	-221 947
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 872 017	-1 650 070
	Planenligt restvärde vid årets slut	32 821 661	33 043 608
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 499 000	12 499 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 315 000	17 068 000
	Taxeringsvärde mark	18 723 000	14 495 000
		39 038 000	31 563 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 000 000	31 400 000
	Lokaler	1 038 000	163 000
		39 038 000	31 563 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 238	1 238
	Skattefordran	45 879	55 629
	Klientmedel hos SBC	471 669	618 680
		518 786	675 547
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 080 094	997 398
	Reservering enligt stadgar	512 000	437 500
	Reservering av 2015 resp. 2014 års resultat	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-704 876	-354 804
	Vid årets slut	887 218	1 080 094

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,700 %	0	4 198 331	2019-03-20
Handelsbanken	1,350 %	0	4 276 895	2019-09-01
Handelsbanken	0,930 %	3 464 840	3 501 700	2022-12-01
Handelsbanken	1,350 %	4 231 755	0	2021-09-01
Handelsbanken	0,744 %	4 154 255	0	2020-03-20
Summa skulder till kreditinstitut		11 850 850	11 976 926	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 236 255	-11 976 926	
		7 614 595	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 220 470 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	16 400 000	16 400 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	5 979	4 600
Avgifter och hyror	98 641	105 104
	104 620	109 704

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Jobbet med att ta in offerter gällande nya tappvattenstammar har påbörjats, även ny värmepanna tittas det på.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2020

Jan-Christer Mikael Andréén
Ledamot

Anita Irene Marttila
Ledamot

James Patrik Mikael Ågren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Fredrik Borg
Auktoriserad revisor