

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ulla 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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 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 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

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Marcus Nordgren	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
-----------------	------------------	------------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-20.

### 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.

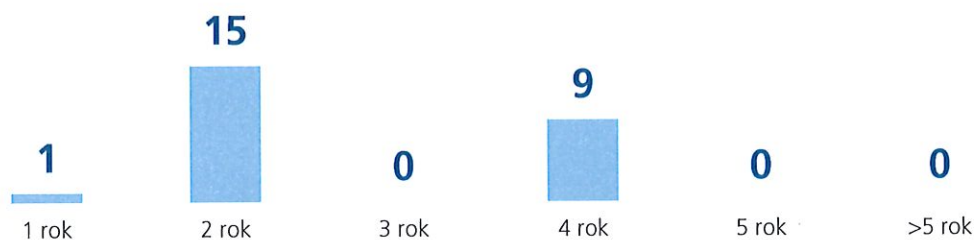
Värdeåret är 1964.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 662 m<sup>2</sup>, varav 1 902 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 760 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 3 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

MW

### 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
Ny fjärrvärmepanna	2020	
Nya tappvattenstammar	2020	
Nya armaturer i trapphus	2020	
Nya termostat tillsammans radiatorer.	2020	
undertak i trapphus	2020	
Relining av stammar	2018	
Nytt Tak innergård	2017	Hål i papp, måste åtgärdas
Spolning av avloppsstammar	2014	
Högtryckstvätt av plattor innergård	2014	
Byte av inkommande & utgående hetvattenrör	2012	
Lagning av nockpannor	2011	
Lagning / målning av balkonger	2010	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av fönster		Fönster svåra att stänga, drag från fönster.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetskötsel	SBC

### Föreningens ekonomi

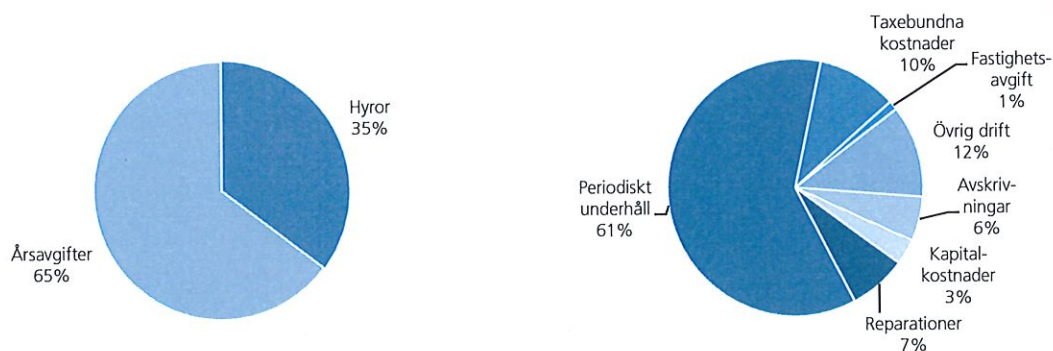
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-30 med 2 %.

MN

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 673 313</b>	<b>2 004 304</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 356 592	1 410 478
Finansiella intäkter	21	27
Minskning kortfristiga fordringar	1 300	9 870
Medlemsinsatser	3 340 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	671 871	0
	<b>5 369 784</b>	<b>1 420 375</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 630 267	1 473 750
Finansiella kostnader	128 959	121 967
Minskning av långfristiga skulder	126 076	126 076
Minskning av kortfristiga skulder	0	29 573
	<b>3 885 302</b>	<b>1 751 366</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 157 795</b>	<b>1 673 313</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 484 482</b>	<b>-330 991</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 1 429 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 tappvattenstammar har installerats och i samband med det har vi även byt värmepannan.

Nya termostater till samtliga radiatorer har monterats.

Alla kranar i fastigheten har byts ut till engreppsblandare.

Nya armaturer samt undertak i trapphus.

Under året har en av föreningens hyresrätter omvandlats till en bostadsrätt.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st  
Överlåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 1  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	542	518	535	515
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	268	350	874	868
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 242	7 320	7 663	7 743
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	36	47	42
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	76	79	116	112
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	24	36	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	48	46	62	62
Soliditet (%)	65	65	65	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 625	-407	-636	-153
Nettoomsättning (tkr)	1 347	1 411	1 391	1 354

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 902 m<sup>2</sup> bostäder och 760 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	23 965 098	1 575 319	0	22 389 779
Upplåtelseavgifter	3 263 760	1 764 681	0	1 499 079
Fond för yttre underhåll	1 107 253	512 000	-291 965	887 218
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>28 336 111</b>	<b>3 852 000</b>	<b>-291 965</b>	<b>24 776 076</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 523 429	-512 000	-115 194	-1 896 235
Årets resultat	-2 624 560	-2 624 560	407 159	-407 159
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 147 989</b>	<b>-3 136 560</b>	<b>291 965</b>	<b>-2 303 394</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>23 188 122</b>	<b>715 440</b>	<b>0</b>	<b>22 472 682</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 624 560
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 011 430
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-512 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 147 990</b>

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

<u>1 107 253</u>
<b>-4 040 737</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 347 384	1 410 558
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 208	-80
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 356 592</b>	<b>1 410 478</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 376 609	-1 210 194
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 861	-201 264
Personalkostnader	Not 6	-54 797	-62 292
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-221 947	-221 947
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 852 214</b>	<b>-1 695 697</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 495 622</b>	<b>-285 219</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	27
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 959	-121 967
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-128 938</b>	<b>-121 940</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 624 560</b>	<b>-407 159</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 624 560</b>	<b>-407 159</b>

## Balansräkning

	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8,12	32 599 714	32 821 661
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>32 599 714</b>	<b>32 821 661</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>32 599 714</b>	<b>32 821 661</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	60	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 695 730	518 786
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 695 790</b>	<b>518 846</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 507 882	1 201 644
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 507 882</b>	<b>1 201 644</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 203 672</b>	<b>1 720 490</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>35 803 386</b>	<b>34 542 151</b>



## Balansräkning

		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		27 228 858	23 888 858
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 107 253	887 218
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 336 111</b>	<b>24 776 076</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 523 429	-1 896 235
Årets resultat		-2 624 560	-407 159
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 147 989</b>	<b>-2 303 394</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>23 188 122</b>	<b>22 472 682</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 391 120	7 614 595
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 391 120</b>	<b>7 614 595</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 333 654	4 236 255
Leverantörsskulder		507 988	66 461
Övriga skulder		38 562	47 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	343 940	104 620
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 224 144</b>	<b>4 454 874</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 803 386</b>	<b>34 542 151</b>

MW

## 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	877 263	838 640
Hyror bostäder	260 440	335 842
Hyror lokaler	7 000	13 183
Hyror garage moms	51 920	75 698
Hyror garage	158 150	122 650
Kabel-TV intäkter	24 219	24 480
Hyresrabatt	-31 627	0
Öresutjämning	19	64
	<b>1 347 384</b>	<b>1 410 558</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	9 028	0
Övriga intäkter	180	-80
	<b>9 208</b>	<b>-80</b>

MN

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	29 080	40 981
	Fastighetsskötsel beställning	9 856	11 030
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	16 712	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 261	0
	Snöröjning/sandning	6 251	7 876
	Städning entreprenad	14 971	13 394
	Mattvätt/Hyrmattor	7 985	7 432
	OVK Obl. Ventilationskontroll	29 106	0
	Hissbesiktning	2 769	974
	Gemensamma utrymmen	2 347	0
	Gård	2 256	1 741
	Serviceavtal	6 107	5 890
	Förbrukningsmateriel	2 477	5 406
	Teleport/hissanläggning	3 218	3 105
	Störningsjour och larm	1 209	0
	Brandskydd	3 097	17 645
		<b>138 701</b>	<b>115 474</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	14 464	0
	Tvättstuga	1 664	5 212
	Lås	5 949	527
	VVS	16 190	0
	Ventilation	7 838	37 738
	Elinstallationer	0	9 318
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	14 869	8 569
	Hiss	5 559	49 189
	Tak	0	13 950
	Garage/parkering	20 630	4 634
	Vattenskada	202 261	145 210
		<b>289 424</b>	<b>274 347</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Vind	14 375	0
	Stambyte	2 367 895	0
	Ventilation	0	72 088
	Elinstallationer	47 000	0
	Fönster	0	203 783
	Garage/parkering	0	16 094
		<b>2 429 270</b>	<b>291 965</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	88 741	95 624
	Värme	202 206	209 819
	Vatten	62 212	63 805
	Sophämtning/renhållning	51 754	49 149
	Grovsopor	0	8 244
		<b>404 913</b>	<b>426 641</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	38 958	28 333
	Kabel-TV	29 239	28 629
		<b>68 197</b>	<b>56 962</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>46 105</b>	<b>44 805</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 376 609</b>	<b>1 210 194</b>

MN

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	5 713	5 075
	Juridiska åtgärder	8 594	34 376
	Revisionsarvode extern revisor	13 000	12 500
	Föreningskostnader	438	771
	Fritids- och trivselkostnader	114	1 156
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	51 507	49 588
	Administration	13 346	5 053
	Korttidsinventarier	0	11 811
	Konsultarvode	100 938	70 823
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 760	4 660
		<b>198 861</b>	<b>201 264</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	41 697	47 400
	Sociala kostnader	13 100	14 892
		<b>54 797</b>	<b>62 292</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	221 947	221 947
		<b>221 947</b>	<b>221 947</b>

MW



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</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	-1 872 017	-1 650 070
	Årets avskrivningar enligt plan	-221 947	-221 947
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 093 964</b>	<b>-1 872 017</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>32 599 714</b>	<b>32 821 661</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 499 000	12 499 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	20 315 000	20 315 000
	Taxeringsvärde mark	18 723 000	18 723 000
		<b>39 038 000</b>	<b>39 038 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	38 000 000	38 000 000
	Lokaler	1 038 000	1 038 000
		<b>39 038 000</b>	<b>39 038 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	1 238	1 238
	Skattefordran	44 579	45 879
	Klientmedel hos SBC	1 649 913	471 669
		<b>1 695 730</b>	<b>518 786</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	887 218	1 080 094
	Reservering enligt stadgar	512 000	512 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-291 965	-704 876
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 107 253</b>	<b>887 218</b>



**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,350 %	4 186 615	4 231 755	2021-09-01
Handelsbanken	0,930 %	3 427 980	3 464 840	2022-12-01
Handelsbanken	0,900 %	4 110 179	4 154 255	2021-03-22
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 724 774</b>	<b>11 850 850</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 333 654	-4 236 255	
		<b>3 391 120</b>	<b>7 614 595</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 094 394 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	16 400 000	16 400 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	4 774	5 979
Avgifter och hyror	108 597	98 641
Stambyte	230 569	0
	<b>343 940</b>	<b>104 620</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen planerar att byta armaturer i garage och i gemensamma utrymmen.

MJ

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 6 / 5 2021



Jan-Christer Mikael Andréén  
Ledamot



Anita Irene Marttila  
Ledamot



James Patrik Mikael Ågren  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 - 2021  
Ernst & Young AB



Marcus Nordgren  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ulla 4 för år 2020.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Ulla 4 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 10/5-2021

Ernst & Young AB

Marcus Nordgren  
Auktoriserad revisor