

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ulla 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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

Christer André	Ordförande
Darine El Nasser	Ledamot
Mikael Ågren	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20.

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.

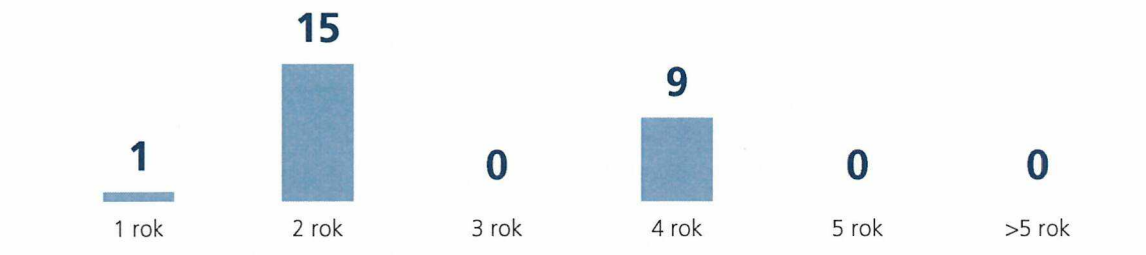
Värdeåret är 1964.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 662 m², varav 1 902 m² utgör boyta och 760 m² 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 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

MA

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
Nya ljuskällor "LED" i garage och övriga gemensamma utrymme	2021	
Nya armaturer i trapphus	2020	
Nya tappvattenledningar	2020	Vattenläckor har upptäckts i samband med renoveringar
Nya tappvattenstammar	2020	
Ny värmepanna	2020	Troligtvis
Nya termostat tillsammans radiatorer	2020	
undertak i trapphus	2020	
Ny fjärrvärmepanna	2020	
Relining avloppsstammar	2019	Utfört 2018
Renovering av fönster	2018	Fönster svåra att stänga, drag från fönster.
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
Ny porttelefonanläggning	2022	Gammal anläggning "end of life"
Nytt låssystem från ASSA	2022	Gammalt låssystem "end of life"

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	SBC

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymnen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 34 % kvinnor och 66 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymnen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

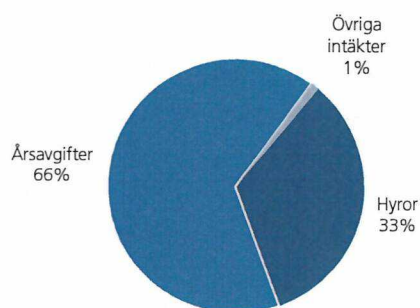
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-03-31 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 157 795	1 673 313
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 387 656	1 356 592
Finansiella intäkter	286	21
Minskning kortfristiga fordringar	630	1 300
Medlemsinsatser	0	3 340 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	671 871
	1 388 572	5 369 784
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 236 075	3 630 267
Finansiella kostnader	117 106	128 959
Minskning av långfristiga skulder	126 076	126 076
Minskning av kortfristiga skulder	689 014	0
	2 168 271	3 885 302
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 378 095	3 157 795
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-779 700	1 484 482

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya ljuskällor "LED" i garage och övriga gemensamma utrymme.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	525	542	518	535
Hyror/m ² hyresrättsyta	264	268	350	874
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 693	7 242	7 320	7 663
Elkostnad/m ² totalyta	40	33	36	47
Värmekostnad/m ² totalyta	81	76	79	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	23	24	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	44	48	46	62
Soliditet (%)	66	65	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-187	-2 625	-407	-636
Nettoomsättning (tkr)	1 386	1 347	1 411	1 391

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 902 m² bostäder och 760 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	23 965 098	0	0	23 965 098
Upplåtelseavgifter	3 263 760	0	0	3 263 760
Fond för yttre underhåll	512 000	512 000	-1 107 253	1 107 253
S:a bundet eget kapital	27 740 858	512 000	-1 107 253	28 336 111
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-4 552 736	-512 000	-1 517 307	-2 523 429
Årets resultat	-187 186	-187 186	2 624 560	-2 624 560
S:a ansamlad förlust	-4 739 923	-699 186	1 107 253	-5 147 989
S:a eget kapital	23 000 936	-187 186	0	23 188 122

MW

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-187 186
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 040 737
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-512 000
summa balanserat resultat	-4 739 923

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

15 126
-4 724 797

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

mw

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 385 736	1 347 384
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 920	9 208
Summa rörelseintäkter		1 387 656	1 356 592
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 062 209	-3 376 609
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 400	-198 861
Personalkostnader	Not 6	-73 466	-54 797
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-221 947	-221 947
Summa rörelsekostnader		-1 458 022	-3 852 214
RÖRELSERESULTAT		-70 366	-2 495 622
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		286	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 106	-128 959
Summa finansiella poster		-116 820	-128 938
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-187 186	-2 624 560
ÅRETS RESULTAT		-187 186	-2 624 560

M

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	32 377 767	32 599 714
Summa materiella anläggningstillgångar	32 377 767	32 599 714
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	32 377 767	32 599 714
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	180	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 108 411	1 695 730
Summa kortfristiga fordringar	1 108 591	1 695 790
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 314 751	1 507 882
Summa kassa och bank	1 314 751	1 507 882
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 423 342	3 203 672
SUMMA TILLGÅNGAR	34 801 110	35 803 386

MW

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 228 858	27 228 858
Fond för yttre underhåll	Not 10	512 000	1 107 253
Summa bundet eget kapital		27 740 858	28 336 111
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 552 736	-2 523 429
Årets resultat		-187 186	-2 624 560
Summa ansamlad förlust		-4 739 923	-5 147 989
SUMMA EGET KAPITAL		23 000 936	23 188 122
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 096 335	3 391 120
Summa långfristiga skulder		4 096 335	3 391 120
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 502 363	8 333 654
Leverantörsskulder		35 889	507 988
Övriga skulder		37 592	38 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	127 995	343 940
Summa kortfristiga skulder		7 703 839	9 224 144
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 801 110	35 803 386

Noter

Belopp anges i svenska 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	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	910 114	877 263
Hyror bostäder	222 207	260 440
Hyror lokaler	22 800	7 000
Hyror garage moms	32 120	51 920
Hyror garage	185 650	158 150
Kabel-TV intäkter	24 395	24 219
Hyresrabatt	-11 550	-31 627
Öresutjämning	0	19
	1 385 736	1 347 384

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	0	9 028
Övriga intäkter	1 920	180
	1 920	9 208

MN

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	26 760	29 080
	Fastighetsskötsel beställning	1 600	9 856
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	26 769	16 712
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 541	1 261
	Snöröjning/sandning	4 688	6 251
	Städning entreprenad	17 034	14 971
	Mattvätt/Hyrmattor	8 257	7 985
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	29 106
	Hissbesiktning	3 372	2 769
	Gemensamma utrymmen	1 888	2 347
	Sophantering	4 000	0
	Gård	5 211	2 256
	Serviceavtal	5 004	6 107
	Förbrukningsmateriel	148 639	2 477
	Teleport/hissanläggning	3 332	3 218
	Störningsjour och larm	0	1 209
	Brandskydd	3 051	3 097
		266 147	138 701
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	14 464
	Tvättstuga	3 861	1 664
	Lås	9 851	5 949
	VVS	0	16 190
	Ventilation	3 806	7 838
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 200	14 869
	Hiss	21 208	5 559
	Tak	47 114	0
	Garage/parkering	8 523	20 630
	Vattenskada	117 782	202 261
		214 345	289 424
	Periodiskt underhåll		
	Vind	0	14 375
	Stambyte	15 126	2 367 895
	Elinstallationer	0	47 000
		15 126	2 429 270
	Taxebundna kostnader		
	El	106 536	88 741
	Värme	216 647	202 206
	Vatten	66 218	62 212
	Sophämtning/renhållning	60 824	51 754
		450 225	404 913
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 766	38 958
	Kabel-TV	29 746	29 239
		69 512	68 197
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	46 855	46 105
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 062 209	3 376 609

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	6 319	5 713
	Juridiska åtgärder	0	8 594
	Revisionsarvode extern revisor	0	13 000
	Föreningskostnader	450	438
	Styrelseomkostnader	2 614	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	114
	Förvaltningsarvode	29 838	51 507
	Förvaltningsarvoden övriga	2 069	0
	Administration	3 662	13 346
	Konsultarvode	49 959	100 938
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 760
		100 400	198 861

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	55 903*	41 697
	Sociala kostnader	17 563	13 100
		73 466	54 797

*6 603 kr uttaget i januari 2021 avser tidigare räkenskapsår och ska egentligen belasta år 2020.

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	221 947	221 947
		221 947	221 947

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 693 678	34 693 678
	Utgående anskaffningsvärde	34 693 678	34 693 678
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 093 964	-1 872 017
	Årets avskrivningar enligt plan	-221 947	-221 947
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 315 911	-2 093 964
	Planenligt restvärde vid årets slut	32 377 767	32 599 714
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 499 000	12 499 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 315 000	20 315 000
	Taxeringsvärde mark	18 723 000	18 723 000
		39 038 000	39 038 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 000 000	38 000 000
	Lokaler	1 038 000	1 038 000
		39 038 000	39 038 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	1 238	1 238
	Skattefordran	43 829	44 579
	Klientmedel hos SBC	484 180	1 649 913
	Räntekonto hos SBC	579 165	0
		1 108 411	1 695 730
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 107 253	887 218
	Reservering enligt stadgar	512 000	512 000
	Reservering av 2015 resp. 2014 års resultat	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 107 253	-291 965
	Vid årets slut	512 000	1 107 253

MW

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	0,750 %	4 141 475	4 186 615	2023-09-01
Handelsbanken	0,930 %	3 391 120	3 427 980	2022-12-01
Handelsbanken	0,900 %	4 066 103	4 110 179	2022-03-22
Summa skulder till kreditinstitut		11 598 698	11 724 774	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 502 363	-8 333 654	
		4 096 335	3 391 120	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 968 318 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 slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	16 400 000	16 400 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	3 552	4 774
Avgifter och hyror	119 555	108 597
Stambyte	0	230 569
Konsultarvode	4 888	0
	127 995	343 940

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Nytt låssystem från ASSA håller på att installeras, beräknas klart i slutet på januari 2022.

Nytt porttelefonsystem är tänkt att installeras, offerter intagna och beslut om vem och vad vi skall ha tages vid nästa styrelsemöte.

Beräknas vara klart under Q4 2022.

Styrelsens underskrifter

Malmö den 9 / 4 2022



Christer Andrén
Ordförande

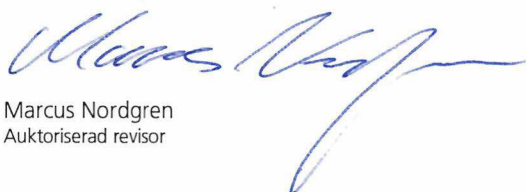


Darine El Nasser
Ledamot



Mikael Ågren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 - 2022
Ernst & Young AB



Marcus Nordgren
Auktoriserad revisor