

Årsredovisning för

Brf Ulla 3

769619-4195

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. SEK

Verksamheten

Föreningen utgörs av fastigheten Ulla 3 med adresserna Lundbergsgatan 14 och Tärningssholmsgatan 5A, B.
Fastigheten innehåller 24 bostäder.
Total yta uppgår till 2.051 kvm.

Föreningens verksamhet har startat under 2008 genom att fastigheten Malmö Ulla 3 förvärvades för 34 000 000kr den 2008-12-18.

Av de 24 st lägenheterna är 22 st upplåtna som bostadsrätter och 2 st som hyresrätter.
Under verksamhetsåret 2018 har 5 lägenhetsöverlåtelser gjorts.
Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Proinova Agency AB.

Styrelsens sammansättning, ordinarie ledamöter:

Niklas Jakobsson

Kjell Andersson

Niklas Gabriellsson

Kristina Winther

Fredrik Karoliussen

Föreningens säte är Malmö

Flerårsjämförelse

	2018	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	1 562 776	1 558 011	1 428 912	1 706 961	1 742 915
Resultat efter finansiella poster	-11 085,0	103 298,0	-241 285,0	179 535,0	60 553,0
Balansomslutning	41 160 934	43 098 063	43 291 789	35 695 908	35 849 225
Soliditet %	74,0	70,7	70,1	63,5	62,7

Definitioner: av nyckeltal, se noter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av fjärrvärmväxlare har skett under året.

Väsentliga avtal för föreningen

För fastighetsskötsel och förvaltning anlitas Severins Byg & Fastighetservice AB sedan 2018-01-01.

El levereras av E.ON Försäljning AB

Fjärrvärme tillhandahålls av E.ON Försäljning AB.

För vatten och avlopp finns avtal med VA SYD.

Renhållning tillhandahålls av Stena Recycling AB och VA Syd.

Service och underhåll av hiss tillhandahålls av Kone Hissar AB.

Ett flertal leverantörer anlitas för övriga fastighetstjänster.

Eget kapital

	<i>Insatskapital</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Ansamlad förlust</i>
Vid årets början	29 476 399	1 517 922	209 793	-734 804
<i>Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:</i>				
Avsättning till yttre fond			51 275	-51 275
Årets resultat				-11 086
Vid årets slut	29 476 399	1 517 922	261 068	-797 165

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Tillföreningstämmans behandling finns	
balanserad förlust	-786 079
årets förlust	-11 086
Summa	-797 165
Styrelsen föreslår att	
till reparationsfond avsätts	51 275
i ny räkning överföres	-848 439
	-797 165

Beträffande resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. *As*

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 562 776	1 558 011
Övriga rörelseintäkter		21 432	4 075
		<u>1 584 208</u>	<u>1 562 086</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	3	-845 202	-690 134
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5,6	-643 187	-634 917
Rörelseresultat		<u>95 819</u>	<u>237 035</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-106 904	-133 737
Resultat efter finansiella poster		<u>-11 085</u>	<u>103 298</u>
Resultat före skatt		<u>-11 085</u>	<u>103 298</u>
Årets resultat		<u>-11 085</u>	<u>103 298</u>

Ja

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	40 071 016	40 494 064
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	48 989	9 573
		<u>40 120 005</u>	<u>40 503 637</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>40 120 005</u>	<u>40 503 637</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	1 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 886	39 836
		<u>40 886</u>	<u>40 956</u>
Kassa och bank		1 000 043	2 553 470
Summa omsättningstillgångar		<u>1 040 929</u>	<u>2 594 426</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>41 160 934</u>	<u>43 098 063</u>

As

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		29 476 399	29 476 399
Upplåtelseavgifter		1 517 922	1 517 922
Yttre reparationsfond		261 068	209 793
		<u>31 255 389</u>	<u>31 204 114</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-786 079	-838 102
Årets resultat		-11 085	103 298
		<u>-797 164</u>	<u>-734 804</u>
Summa eget kapital		<u>30 458 225</u>	<u>30 469 310</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	10 095 297	12 313 958
		<u>10 095 297</u>	<u>12 313 958</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		130 544	130 544
Leverantörsskulder		243 481	14 941
Skatteskulder		63 648	86 733
Övriga kortfristiga skulder		4	31 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	169 735	51 089
		<u>607 412</u>	<u>314 795</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>41 160 934</u>	<u>43 098 063</u>

JP

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		95 819	237 035
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		643 187	634 917
Erlagd ränta		-106 904	-133 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		632 102	738 215
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		1 120	-12
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-1 025	3 088
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		228 540	-51 119
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		64 053	-115 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten		924 790	574 811
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	-212 680	-81 086
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	6	-46 875	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-259 555	-81 086
Finansieringsverksamheten			
Amortering av långfristiga lån		-2 218 661	-130 544
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 218 661	-130 544
Årets kassaflöde		-1 553 426	363 181
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		2 553 470	2 190 289
Likvida medel vid årets slut		1 000 044	2 553 470

HP

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. (K3)

Värderingsprinciper m m

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av.

Nyttjandeperioden omprövas varje balansdag.

Då skillnaden i förbrukning av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Byggander

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Antal år
15 till 100
10 *h*

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
<i>Nettoomsättning uppdelad per rörelsegren</i>		
Årsavgifter bostäder	1 236 924	1 236 924
Hysesintäkter bostäder	217 432	217 332
Hyror garage	108 420	103 755
Summa	1 562 776	1 558 011

Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	221 263	100 244
Fastighetsunderhåll	60 791	50 254
Driftskostnader	431 935	342 675
Administrativa kostnader	86 000	89 100
Styrelsearvode ink sociala kostnader	-	58 876
Revisionsarvode	13 125	17 425
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	32 088	31 560
Summa	845 202	690 134

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränta Fastighetskrediter	105 949	133 173
Övriga räntekostnader	955	564
Summa	106 904	133 737

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	43 878 122	43 797 036
Inköp	212 680	81 086
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 090 802	43 878 122
Ingående avskrivningar	-3 384 059	-2 753 390
Årets avskrivningar	-635 728	-630 669
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 019 787	-3 384 059
Utgående redovisat värde	40 071 015	40 494 063
Redovisat värde byggnader	28 147 199	28 514 993
Redovisat värde markanläggningar	658 216	713 471
Redovisat värde mark	11 265 600	11 265 600
Summa	40 071 015	40 494 064

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	34 800 000	34 800 000
varav byggnader:	19 000 000	19 000 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	42 490	42 490
Inköp	46 875	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 365	42 490
Ingående avskrivningar	-32 917	-28 669
Årets avskrivning	-7 459	-4 248
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 376	-32 917
Utgående redovisat värde	48 989	9 573

Not 7 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Amortering inom 1 år	130 544	130 544
Amortering inom 2 till 5 år	522 176	522 176
Amortering efter 5 år	9 603 121	11 791 782
	10 255 841	12 444 502

4 491 574 kr 1,00% förlängningsdag 2019-01-30
1 301 523 kr 0,702% förlängningsdag 2019-03-01
4 432 744 kr 1,10% förlängningsdag 2020-03-01

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	101 431	14 573
Upplupna räntekostnader	17 363	7 483
Revisionsarvode	17 300	17 300
Övriga kostnader	33 642	11 733
	169 736	51 089

Not 9 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	18 400 000	18 400 000
Summa ställda säkerheter	18 400 000	18 400 000

Not 10 Nyckeltalsdefinitioner

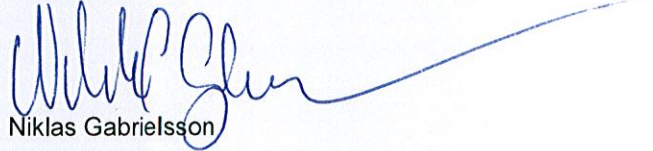
Soliditet:

Juserat eget kapital i procent av balansslutning

Underskrifter

Malmö 17/4 - 2019


Kjell Andersson


Niklas Gabrielsson


Kristina Winther


Niklas Jacobsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2019


Johnny Persson
Auktoriserad revisor