

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ull

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 2015 och 2045.
- 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 sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1931-04-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-02-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Johan Berglund	Ledamot
Linn Lööv	Ledamot
Jan Karlberg	Ledamot
Anton Linghede	Ledamot
Maria Vestman	Ledamot
Jemima Åhrberg	Ledamot
Jyri Ketola	Suppleant
Petter Mildh	Suppleant
Per Olof Rundqvist	Suppleant

Jan Karlberg har avträtt från styrelsen i förtid och ersatts av vice ordförande Maria Westman från och med januari 2020.

Träder in som ordförande tillika firmatecknare (tillsammans med kassör Linn Lööv) från och med januari 2020.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan Karlberg, Maria Vestman och Jemima Åhrberg.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Grahn	Ordinarie Extern	Revisorshuset i Uppsala AB
Kristoffer Jonasson	Ordinarie Intern	
Jimmy Reiman	Suppleant Intern	

Valberedning

Jakob Starlander	Sammanställande
Hans Söderberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-23.

Extra föreningsstämma hölls 2019-09-04. Extra stämma varvid nya stadgar slutligt antogs.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KVARGÅRDET 22:2	1931	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 3 flerbostadshus.

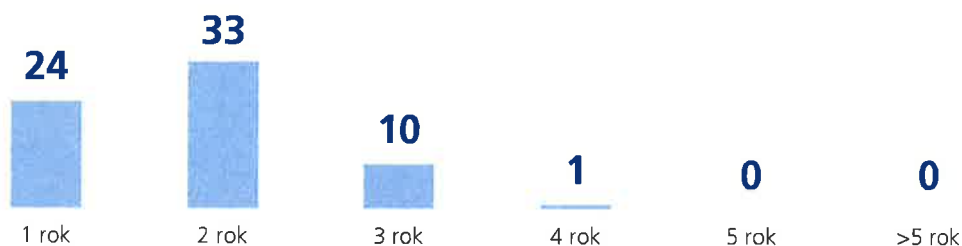
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 301 m², varav 4 141 m² utgör lägenhetsyta och 160 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	34 m ²	tillsvidare
Förråd	18 m ²	tillsvidare
Förråd	40 m ²	tillsvidare
Fotograf - studio	68 m ²	tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	
Gemensamhetslokal	
Uteplats med grill	Grill finns under sommarhalvåret
Hobbyrum	Ett hobbyrum finns i varje huskropp (totalt tre stycken)
Tvättstugor	En tvättstuga finns i varje huskropp (totalt tre stycken)
Cykelförråd	Finns i fristående byggnader på gården.
Soprum	Finns i fristående byggnad på gården

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation av tak Höganäsgården	2019	
Renovering avlopp i frisör/fotograf-lokalen	2019	
Byte av värmväxlare	2019	
Installation av rörelsedetektorer för belysning i källare och tvättstugor	2018	
Utbyte av en torktumlare per hus (3 av 6 st)	2017	
Renovering av samtliga lägenhetsfönster, fönster i trappuppgångarna och vissa källarfönster. Innerglaset i lägenheternas fönster utbytt till energiglas.	2016 - 2017	
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2014 - 2015	
Uppgradering av låssystem	2013 - 2014	
Fasadrenovering samtliga föreningens fastigheter	2012 - 2013	
Ombyggnad/uppgradering av hissar enligt plan (resterande hiss)	2012 - 2013	Samtliga hissar är nu uppgraderade.
Ombyggnad/uppgradering av hissar enligt plan (tre av sex 2012)	2011 - 2012	
Sanering av pälsängar i S:t Olofsgatan 52 B	2010	Utfördes inte i alla lgh. fick anmäla sig vid intresse.
Ett nybyggt förråd i Salagården	2010	
Utbyte av fem hissregulatorer	2010	En byttes akut tidigare, övriga fem enligt plan
Radonmätning i samtliga hus	2010	
Utbyte av en torktumlare per hus (3 av 6 st)	2009	
Utbyte av cirkulationspump	2008	
Service av samtliga torktumlare (6 st) samt utbyte av torkaggregat i Järnbrogården	2008	
Omfattande underhåll av hissarna (6 st)	2007	
Utbyte av samtliga tvättmaskiner (6 st)	2006	
Nyinstallation hiss	1990 - 1991	
Elstambyte	1990 - 1991	
Rörstambyte	1990 - 1991	
Yttertak, fasader och gård samt källarvåningar renoverades	1990 - 1991	
Befintlig tvättstuga gjordes om helt och två nya inrättades (en per huskropp)	1990 - 1991	
Samtliga vindsförråd och torkvindar byggdes om till totalt 9 st 3-rumslägenheter	1990 - 1991	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Yttertak, omläggning plåt samt målning	2018-2019	Pågående
Renovering av tvättstugor	2018-2019	Skjuts på framtiden
Renovering av portar inkl porttelefoner	2019	Skjuts på framtiden
Renovering samlingslokal och styrelserum	2019	Skjuts på framtiden
Värme- och luftbehandlingssystem	2019-2022	Skjuts på framtiden

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning och pantregister	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Fastighetsskötsel samt städning i trapphus, hissar och vissa källarutrymmen	UBC Teknisk förvaltning i Uppsala AB
KabelTV och bredbandsanslutning	Com Hem AB
Service och underhåll av hissar	Uppsala Lyftservice AB
Fjärrvärme	Vattenfall AB
Elhandel och Elnät	Vattenfall AB
Vatten	Uppsala Vatten och Avfall AB
Avfallshantering	Ragn-Sells AB / Uppsala Vatten och Avfall AB
Försäkring	Länsförsäkringar Uppsala

Föreningens ekonomi

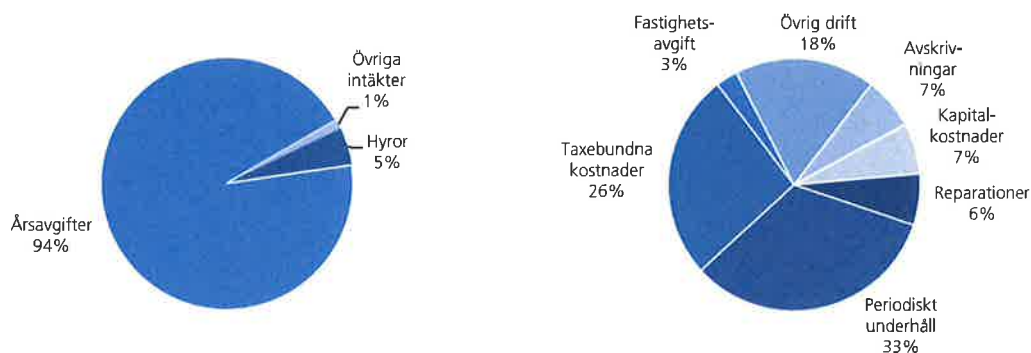
Föreningens lån löper tom våren år 2021.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2020-01-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 771 620	2 971 521
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 450 179	3 431 733
Finansiella intäkter	46	111
Minskning kortfristiga fordringar	119 804	0
Ökning av kortfristiga skulder	153 706	108 271
	3 723 735	3 540 115
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 136 402	2 082 649
Finansiella kostnader	236 174	241 469
Ökning av kortfristiga fordringar	0	139 306
Minskning av långfristiga skulder	387 500	276 592
	3 760 076	2 740 016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 735 279	3 771 620
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-36 341	800 099

*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

Renoveringen av taken på Höganäsgatan har slutförts.

Torkaggregat i tvättstugan på Höganäsgården har bytts ut.

Föreningens värmeväxlare gick sönder och har därför bytts ut.

Avlopp har renoverats i lokalen som hyrs av frisör/fotograf.

En avgiftssänkning har beslutats som genomförs från och med januari 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 104

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 104

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	783	783	783	783
Hyror/m ² hyresrättsyta	670	603	671	594
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 132	6 226	6 293	6 377
Elkostnad/m ² totalyta	31	28	26	24
Värmekostnad/m ² totalyta	137	141	141	159
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	34	28	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	55	56	67	64
Soliditet (%)	31	31	29	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-163	867	-2 162	1 030
Nettoomsättning (tkr)	3 412	3 402	3 415	3 401

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 141 m² bostäder och 160 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	286 000	0	0	286 000
Upplåtelseavgifter	5 152 711	0	0	5 152 711
Fond för yttre underhåll	2 977 051	448 000	0	2 529 051
S:a bundet eget kapital	8 415 762	448 000	0	7 967 762
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 338 399	-448 000	867 033	2 919 365
Årets resultat	-163 044	-163 044	-867 033	867 033
S:a fritt eget kapital	3 175 355	-611 044	0	3 786 399
S:a eget kapital	11 591 118	-163 044	0	11 754 161

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-163 044
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 786 398
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-448 000
summa balanserat resultat	3 175 354

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

1 189 309
4 364 663

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	3 411 537	3 402 146
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 642	29 588
Summa rörelseintäkter		3 450 179	3 431 733
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 952 935	-1 759 757
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 815	-269 324
Personalkostnader	Not 6	-22 652	-53 568
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-240 693	-240 693
Summa rörelsekostnader		-3 377 095	-2 323 342
RÖRELSERESULTAT		73 084	1 108 391
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46	111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 174	-241 469
Summa finansiella poster		-236 128	-241 358
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-163 044	867 033
ÅRETS RESULTAT		-163 044	867 033

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	34 104 386	34 345 079
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 104 386	34 345 079
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 107 886	34 348 579
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 042	925
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 710 766	3 744 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	16 500	141 555
Summa kortfristiga fordringar		3 731 308	3 887 453
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		31 306	31 306
Summa kassa och bank		31 306	31 306
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 762 614	3 918 759
SUMMA TILLGÅNGAR		37 870 500	38 267 337

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 438 711	5 438 711
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 977 051	2 529 051
Summa bundet eget kapital		8 415 762	7 967 762
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 338 399	2 919 365
Årets resultat		-163 044	867 033
Summa fritt eget kapital		3 175 355	3 786 399
SUMMA EGET KAPITAL		11 591 118	11 754 161
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	25 043 871	12 731 371
Summa långfristiga skulder		25 043 871	12 731 371
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	350 000	13 050 000
Leverantörsskulder		560 623	319 140
Skatteskulder		4 986	7 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	319 903	404 818
Summa kortfristiga skulder		1 235 512	13 781 805
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 870 500	38 267 337

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	133 år	133 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
	Årsavgifter	3 243 615	3 243 615
	Hyror lokaler	107 151	99 452
	Hyror parkering	59 401	57 700
	Elintäkter	1 344	1 344
	Öresutjämning	26	34
		3 411 537	3 402 146

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	38 102	28 446
	Övriga intäkter	540	1 141
		38 642	29 588

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	186 562	183 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 875
	Snöröjning/sandning	3 750	4 500
	Städning enligt beställning	0	1 109
	Hissbesiktning	7 125	6 750
	Myndighetstillsyn	18 750	0
	Gemensamma utrymmen	1 794	9 433
	Gård	5 952	7 669
	Serviceavtal	17 980	17 317
	Förbrukningsmateriel	0	9 742
	Teleport/hissanläggning	11 461	11 039
		253 374	252 433
	Reparationer		
	Tvättstuga	699	3 100
	Entré/trapphus	4 259	1 968
	Lås	2 868	3 112
	VVS	53 578	42 199
	Värmeanläggning/undercentral	4 194	0
	Elinstallationer	8 669	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 343	5 421
	Hiss	95 393	112 867
	Vattenskada	62 507	0
		234 510	168 667
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	447 195	0
	Gemensamma utrymmen	0	27 800
	VVS	234 919	0
	Värmeanläggning	118 945	0
	Elinstallationer	0	55 875
	Tak	36 375	0
	Fasad	351 875	0
		1 189 309	83 675
	Taxebundna kostnader		
	El	133 768	119 152
	Värme	590 543	605 926
	Vatten	151 569	146 180
	Sophämtning/renhållning	77 553	77 637
	Grovsopor	5 902	7 423
		959 334	956 318
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 114	66 281
	Kabel-TV	148 488	132 367
		216 602	198 648
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	99 806	100 016
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 952 935	1 759 757

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 757	3 369
	Tele- och datakommunikation	328	248
	Inkassering avgift/hyra	1 275	3 400
	Revisionsarvode extern revisor	11 813	10 990
	Föreningskostnader	4 042	216
	Fritids- och trivselkostnader	452	532
	Förvaltningsarvode	78 482	76 091
	Administration	4 379	3 145
	Korttidsinventarier	0	23 503
	Konsultarvode	50 657	141 331
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 630	6 500
		160 815	269 324

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	17 000	41 000
	Sociala kostnader	5 652	12 568
		22 652	53 568

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	240 693	240 693
		240 693	240 693

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 592 039	40 592 039
	Utgående anskaffningsvärde	40 592 039	40 592 039
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 246 960	-6 006 268
	Årets avskrivningar enligt plan	-240 693	-240 693
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 487 653	-6 246 960
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 104 386	34 345 079
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 470 800	8 470 800
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	44 617 000	37 910 000
	Taxeringsvärde mark	36 000 000	24 800 000
		80 617 000	62 710 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	80 000 000	61 800 000
	Lokaler	617 000	910 000
		80 617 000	62 710 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	160 017	160 017
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	160 017	160 017
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-160 017	-160 017
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-160 017	-160 017
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar	0	-3 457
	Skattekonto	6 793	6 793
	Klientmedel hos SBC	2 659 129	2 695 470
	Placeringskonto hos SBC	1 044 844	1 044 844
	Inkasso	0	1
	Fordringar kreditfakturor	0	1 322
		3 710 766	3 744 973

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Nordea	0	141 555
	Vidarefakturerat sophämtning	16 500	0
		16 500	141 555

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 529 051	2 081 518
	Reservering enligt stadgar	448 000	447 533
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 977 051	2 529 051

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,680 %	12 700 000	12 881 371	0001-01-01
	Nordea	0,990 %	12 693 871	12 900 000	0001-01-01
	Summa skulder till kreditinstitut		25 393 871	25 781 371	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-350 000	-13 050 000	
			25 043 871	12 731 371	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 643 871 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	38 457 000	38 457 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	44 000	71 000
	Sociala avgifter	13 825	21 994
	Ränta	17 250	55 489
	Avgifter och hyror	244 828	256 335
		319 903	404 818

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Medlemsavgifterna har sänkts med ca 8 procent från och med januari 2020.

Sannolikt kommer renovering av tak på Jernbrogården och Salagården inledas under 2020.

Stolpar för motorvärmare kommer att bytas ut under 2020. Detta kan leda till en mindre höjning av avgifterna för p-platser. Samtidigt kommer några platser för laddning av el-bil att installeras.

Styrelsen undersöker förutsättningarna för ytrenovering av samlingslokal, bastu och styrelserum.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 1 / 7 - 2020



Johan Berglund
Ledamot



Linn Lööv
Ledamot



Jemimä Åhrberg
Ledamot



Anton Linghede
Ledamot

Maria Vestman
Ledamot



Per Olof Rundqvist
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 7 - 2020



Johan Grann
Extern revisor



Kristoffer Jonasson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ull

Org.nr 717600-2421

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ull för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) Och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ull för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

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 betryggande 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 lagen om ekonomiska föreningar.

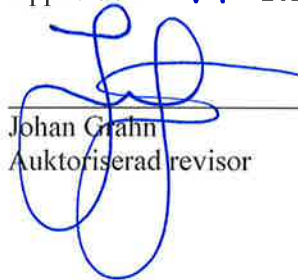
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

REVISORS Huset

4 (4)

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Uppsala den 21/7-2020



Johan Grahn
Auktoriserad revisor



2020-08-25

Kristoffer Jonasson
Utsedd av föreningen