

Årsredovisning för

# Brf Ulla 3

769619-4195

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.SEK

### Verksamheten

Föreningen utgörs av fastigheten Ulla 3 med adresserna Lundbergsgatan 14 och Tärningssholmsgatan 5A, 5B.  
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. Föreningens säte är Malmö

Av de 24 st lägenheterna är 22 st upplåtna som bostadsrätter och 2 st som hyresrätter.  
Under verksamhetsåret 2020 har 3 lägenhetsöverlåtelser gjorts.  
Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Proinova Agency AB.

Styrelsens sammansättning, ordinarie ledamöter:

Kristina Winther  
Kjell Andersson  
Niklas Gabrielsson  
Gustaf Johansson  
Elena Norén

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen haft OVK och energibesiktning, bytt takfläktar och torktumlare, haft omfattande belysnings och fasadarbeten plus det sedvanliga löpande underhållet.

### Väsentliga avtal för föreningen

För fastighetsskötsel och förvaltning anlitas Triennium Syd AB.  
El levereras av E.ON Försäljning AB  
Fjärrvärme tillhandahålles av E.ON Försäljning AB.  
För vatten och avlopp finns avtal med VA SYD.  
Renhållning tillhandahålles av Stena Recycling AB och VA Syd.  
Ett flertal leverantörer anlitas för övriga fastighetstjänster.

### Flerårsjämförelse

	2020	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 575 976	1 563 157	1 562 776	1 558 011	1 428 912
Resultat efter finansiella poster	-124 510	78 591	-11 085	103 298	-241 285
Balansomslutning	40 308 221	40 533 251	41 160 934	43 098 063	43 291 789
Soliditet %	75,4	75,3	74,0	70,7	70,1

Definitioner: av nyckeltal, se noter

KW  
70

### Förändring i 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	312 343	-769 849
<i>Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:</i>				
Avsättning till yttre fond			51 275	-51 275
Årets resultat				-124 510
<b>Vid årets slut</b>	<b>29 476 399</b>	<b>1 517 922</b>	<b>363 618</b>	<b>-945 634</b>

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

	<i>Belopp i kr</i>
Tillföreningstämmans behandling finns balanserad förlust	-821 124
årets resultat	-124 510
<b>Summa</b>	<b>-945 634</b>
Styrelsen föreslår att till yttre fond avsätts	225 280
i ny räkning överföres	-1 170 914
	<b>-945 634</b>

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

KW

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 575 976	1 563 157
Övriga rörelseintäkter		23 487	28 885
		<u>1 599 463</u>	<u>1 592 042</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-902 328	-700 851
Personalkostnader	4	-62 293	-59 796
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6,7	-657 909	-649 473
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-23 067</u>	<u>181 922</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-101 443	-103 331
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-124 510</u>	<u>78 591</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-124 510</u>	<u>78 591</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-124 510</u>	<u>78 591</u>

KW  
/p

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	39 002 358	39 518 287
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	98 290	40 053
		<u>39 100 648</u>	<u>39 558 340</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>39 100 648</u>	<u>39 558 340</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 274	48 476
		<u>65 274</u>	<u>48 476</u>
<b>Kassa och bank</b>		1 142 299	926 435
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 207 573</u>	<u>974 911</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>40 308 221</u>	<u>40 533 251</u>

KW

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		29 476 399	29 476 399
Upplåtelseavgifter		1 517 922	1 517 922
Yttre fond		363 618	312 343
		<u>31 357 939</u>	<u>31 306 664</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-821 124	-848 440
Årets resultat		-124 510	78 591
		<u>-945 634</u>	<u>-769 849</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>30 412 305</u>	<u>30 536 815</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 422 326	9 552 870
		<u>9 422 326</u>	<u>9 552 870</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	130 544	130 544
Leverantörsskulder		88 439	43 052
Skatteskulder		67 344	65 136
Övriga kortfristiga skulder		432	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	186 831	204 800
		<u>473 590</u>	<u>443 566</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>40 308 221</u>	<u>40 533 251</u>

KW

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-23 067	181 922
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		657 909	649 473
Erlagd ränta		-101 443	-103 331
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>533 399</b>	<b>728 064</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-	-
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-16 798	-7 590
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		45 387	-200 429
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		-15 363	36 582
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>546 625</b>	<b>556 627</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark	6	-130 317	-87 808
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	7	-69 900	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-200 217</b>	<b>-87 808</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av långfristiga lån		-130 544	-542 427
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-130 544</b>	<b>-542 427</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>215 864</b>	<b>-73 608</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		926 435	1 000 043
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 142 299</b>	<b>926 435</b>

KW

## 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

KW  
/P



## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Nettoomsättning uppdelad per rörelsegren</i>		
Årsavgifter bostäder	1 238 172	1 237 026
Hysesintäkter bostäder	219 624	215 331
Hyror garage	118 180	110 800
<b>Summa</b>	<b>1 575 976</b>	<b>1 563 157</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel	141 994	98 897
Fastighetsunderhåll	213 187	61 968
Driftskostnader	431 780	410 616
Administrativa kostnader	59 071	76 872
Revisionsarvode	22 000	19 450
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	34 296	33 048
<b>Summa</b>	<b>902 328</b>	<b>700 851</b>

### Not 4 Personalkostnader

#### Arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	47 400	45 500
Sociala avgifter	14 893	14 296
	<b>62 293</b>	<b>59 796</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ränta Fastighetskrediter	101 012	102 957
Övriga räntekostnader	431	374
<b>Summa</b>	<b>101 443</b>	<b>103 331</b>

KW  
pp

## Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	44 178 611	44 090 803
Inköp	130 317	87 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 308 928	44 178 611
Ingående avskrivningar	-4 660 324	-4 019 787
Årets avskrivningar	-646 246	-640 537
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 306 570	-4 660 324
Utgående redovisat värde	<b>39 002 358</b>	<b>39 518 287</b>
Redovisat värde byggnader	27 158 999	27 649 726
Redovisat värde markanläggningar	577 759	602 961
Redovisat värde mark	11 265 600	11 265 600
<b>Summa</b>	<b>39 002 358</b>	<b>39 518 287</b>

### Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	46 200 000	46 200 000
varav byggnader:	24 200 000	24 200 000

## Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	89 365	89 365
Inköp	69 900	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 265	89 365
Ingående avskrivningar	-49 312	-40 376
Årets avskrivningar	-11 663	-8 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 975	-49 312
Utgående redovisat värde	<b>98 290</b>	<b>40 053</b>

## Not 8 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Amortering inom 1 år	130 544	130 544
Amortering inom 2 till 5 år	522 176	522 176
Amortering efter 5 år	8 900 150	9 030 694
	<b>9 552 870</b>	<b>9 683 414</b>

3 984 627 kr 1,10 % förlängningsdag 2022-01-30

4 339 672 kr 1,05 % förlängningsdag 2023-03-01

1 228 571 kr 0,75 % förlängningsdag 2021-03-02

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	127 169	135 680
Upplupna räntekostnader	5 900	6 190
Revisionsarvode	20 000	18 000
Övriga kostnader	33 762	44 930
	<b>186 831</b>	<b>204 800</b>

KW

## Not 10 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	18 400 000	18 400 000
Summa ställda säkerheter	18 400 000	18 400 000

## Not 11 Nyckeltalsdefinitioner

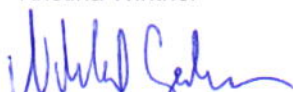
### Soliditet:

Juserat eget kapital i procent av balansomslutning

## Underskrifter

Malmö 2021- 05-06

  
Kristina Winther


  
Niklas Gabrielsson

  
Elena Norén

  
Kjell Andersson

  
Gustaf Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021- 05-12

  
Johnny Persson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ulla 3  
Org.nr. 769619-4195

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ulla 3 för år 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 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 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ulla 3 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 12 maj 2021



Johnny Persson

Auktoriserad revisor