



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ull



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ull

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 2015 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Tomas Eriksson	Ordförande
Joseph Chidiac	Ledamot
Erik Hjort	Ledamot
Fabian Prevolnik	Ledamot
Lina Svensson	Ledamot
Jemima Åhrberg	Ledamot
Johan Sven Henrik Berglund	Suppleant
Karin Enlund	Suppleant
Hans Ingemar Söderberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Sven Henrik Berglund, Karin Enlund, Tomas Eriksson, Fabian Prevolnik, Hans Ingemar Söderberg och Jemima Åhrberg.

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Grahn	Ordinarie Extern	Revisorshuset i Uppsala AB
Carlos Perez De Los Heros	Ordinarie Intern	
Kristoffer Jonasson	Ordinarie Intern	
Jimmy Reiman	Suppleant Intern	

Valberedning

Ulrik Imberg	
Maria Pehrsson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2021-12-09. Extra stämma med anledning av att ordinarie internrevisor Kristoffer Jonasson begärde sitt entledigande till följd av flytt.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KVARNGÅRDET 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.

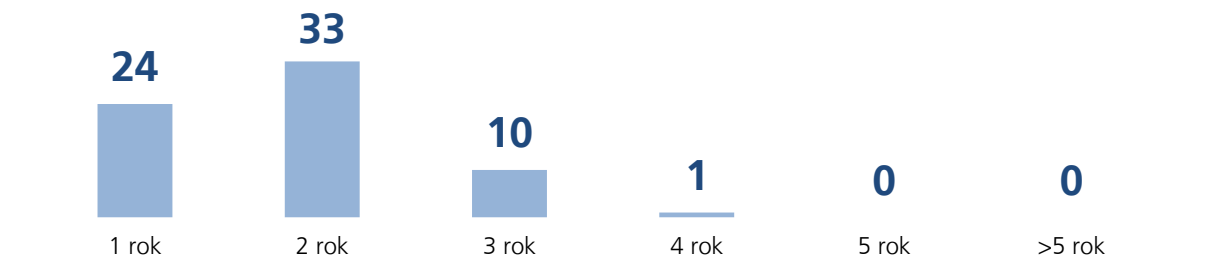
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 301 m², varav 4 141 m² utgör boyta 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	2021-12-31
Förråd	40 m ²	tillsvidare
Fotograf - studio	68 m ²	tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	
Gemensamhetslokal	
Trädgård	Flera sittplatser och grillar 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 två fristående byggnader på gården.
Soprum	Finns i en 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
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2021	
Stamrensning spillvattenledningar	2021	Högtrycksspolning av ledningar och stammar samt påstick från kök och badrum i samtliga bostäder
Reparation av felaktigt monterad gångramp på Höganäsgårdens tak	2021	
Installation av videokameror i Höganäsgården	2021	Trygghetsskapande åtgärd på prov
Fasadrenovering Jernbrogården	2020	Ommålning av takkuporna
Byte av torkaggregat i tvättstugorna Jernbrogården och Salagården	2020	
Byte yttertak Jernbrogården	2020	Omläggning av plåt och tegel samt byte av råspont
Byte yttertak Salagården	2020 - 2021	Omläggning av plåt och tegel samt byte av råspont
Radonmätning i samtliga hus	2020 - 2021	Uppmätta bostäder under gränsvärden
Fasadrenovering Salagården	2020	Ommålning av takkuporna och reparation av takfot och gavlar i puts
Renovering avlopp i frisör/fotograf-lokalen	2019	
Renovering av tak Höganäsgården	2019	
Byte av torkaggregat i tvättstugan Höganäsgården	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 hissar)	2012 - 2013	Samtliga hissar är nu uppgraderade.
Ombyggnad/uppgradering av hissar enligt plan (tre av sex 2012)	2011 - 2012	
Radonmätning i samtliga hus	2010	
Utbyte av fem hissregulatorer	2010	En byttes akut tidigare, övriga fem enligt plan
Ett nybyggt förråd i Salagården	2010	
Sanering av pålsängar i S:t Olofsgatan 52 B	2010	Utfördes inte i alla lgh, fick anmäla sig vid intresse.
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
Luftbehandlingssystem	2021-2022	Åtgärder för ökat luftflöde i utrymmen under marknivå för att förebygga radon
Luftbehandlingssystem	2022	Rengöring av föreningens ventilationskanaler
Ommålning cykelförråd och återvinningsstation	2022	
Renovering takfot Höganäsgården	2022	Byte av skadat virke och ommålning
Renovering gemensamhetslokal och bastu	2022-2023	Tidigare planerat underhåll har skjutits på framtiden till följd av covid-19-pandemin

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning och pantregister	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Fastighetskötsel samt städning i trapphus, hissar och vissa källarutrymmen	UBC Teknisk förvaltning i Uppsala AB
KabelTV och bredbandsanslutning	Comhem AB / Tele2 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
Teknisk förvaltning vid behov	Envier Consulting AB

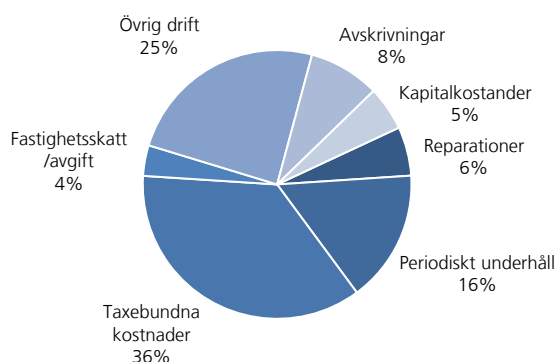
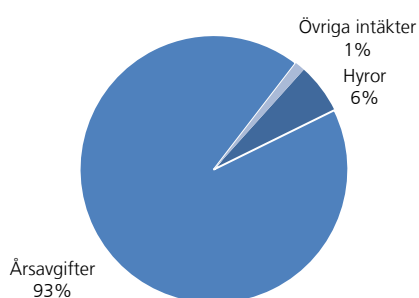
Föreningens ekonomi

En avgift för andrahandsuthyrning av bostad är beslutad att gälla för år 2022; en avgift om en tiondel av prisbeloppet uttas per helår.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 598 598	3 735 279
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 218 264	3 175 168
Finansiella intäkter	173	68
Ökning av långfristiga skulder	50 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	251 259
	3 268 437	3 426 495
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 546 059	4 897 569
Finansiella kostnader	153 508	236 568
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	71 875
Ökning av kortfristiga fordringar	1 279	7 164
Minskning av långfristiga skulder	0	350 000
Minskning av kortfristiga skulder	523 418	0
	3 224 265	5 563 176
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 642 770	1 598 598
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	44 172	-2 136 681

*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

Den tekniska förvaltningen

Föreningens tekniska förvaltare, UBC Teknisk Förvaltning i Uppsala (UBC), fick efter avtalsförhandlingar förnyat förtroende. Ett löpande avtal tecknades med startdatum den 1 januari 2022. Avtalet är mer omfattande än det föregående och ger föreningen tillgång till en månatlig fackmannamässig fastighetsrund, vilken bl.a. innefattar en genomgång av föreningens brandskydd. Det nya avtalet omfattar emellertid inte städning av lokaler, vilket föreningen upphandlar av annan aktör 2022.

Vid sidan av föreningens avtal med UBC ingick föreningen ett avtal om vaktmästeritjänster "on demand" med Envier Consulting AB. Föreningen avropade tjänster enligt avtalet i samband med punktsatser som inte omfattades av föreningens avtal med UBC, t.ex. installation av ett videoövervakningssystem.

Underhållsarbeten

Den påbörjade rutinmässiga radonmätningen slutfördes genom analys av ackrediterat kontrollorgan. Den uppmätta radonhalten i bostäderna var under gränsvärdet. Med protokollet som underlag bedömde föreningen ett behov av att öka luftgenomströmningen i vissa utrymmen som är belägna under marknivån. Åtgärder påbörjades under året och slutfördes år 2022.

En rutinmässig obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes av Fastighetsägarna. Det framkom inte behov av att byta luftbehandlingssystem inom de närmsta fem åren. Det framkom behov av att rengöra föreningens ventilationskanaler. Arbetet påbörjas och slutfördes år 2022.

En rutinmässig stamrensning av spillvattenledningar genomfördes av Ragn-Sells. Den omfattade högtrycksspolning av ledningar och stammar samt påstick från kök och badrum i samtliga bostäder. Felaktigt utförd återställning efter utfört arbete medförde vattenskada i tre bostäder. Skadorna omfattas av fastighetsförsäkringen. Återställandet påbörjades år 2021 och avslutas år 2022. Kostnad för självrisk är medtagen i budget inför år 2022, även om föreningen i första hand kommer ställa regresskrav mot utföraren.

Byte av Salagårdens yttertak slutfördes under första kvartalet år 2021. Arbetet skulle ha slutförts 2020 men försenades och blev också mer kostsamt än budgeterat till följd av att råsponten behövde bytas ut och puts-skador omhändertaras. Eftersom arbetet betalades löpande med medel från föreningens transaktionskonto blev föreningens rörelseresultat negativt årets första tre månader.

Under året åtgärdades även en felaktigt monterad gångramp på Höganäsgårdens tak som medförde att vatten kunde tränga in under takpannorna. I samband med arbetet gjordes en genomgång av området på taket och blöt råspont byttes ut i det område där vatten hade kunnat tränga in.

Visst underhållsarbete genomfördes på putsen ovanför en entré till Höganäsgården.

Från föreningens utomhusmiljö avlägsnades ett antal tujor från föreningens innergård. Föreningens förvaltning uppmärksammade att dessa planterats för nära Salagårdens fasad och att rotsystemen kunde befaras tränga in bakom den fuktspärr som skyddar husgrunden.

Efter lekplatsbesiktning beslutade föreningen att gungställningen skulle avlägsnas då den inte var utformad i enlighet med gällande regelverk. Till följd av den pågående covid-19-pandemin försenades leveransen av den nya gungställningen, som därmed inte kom att uppföras under året.

Den ekonomiska förvaltningen

Föreningen förnyade sitt samarbete med föreningens ekonomiska förvaltare SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (SBC). Ett nytt avtal träffades som löper över fem år med startdatum den 1 januari 2022. Avtalet förväntas medföra lägre kostnader för föreningen. Det omfattar även ett räntebärande konto och möjlighet till biträde med föreningens parkeringskö.

Efter förhandlingar med Nordea beslutade föreningen att binda fastighetslånen på två respektive tre år. Föreningen höjde ett av sina två fastighetslån med 400 000 kr. Detta för att finansiera de merkostnader som bytet av Salagårdens tak medförde. De nya avtalen medförde lägre kostnader för föreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st
Överlåtelse under året: 16 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 108
Tillkommande medlemmar: 28
Avgående medlemmar: 33
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 103

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	721	721	783	783
Hyror/m ² hyresrättsyta	674	664	670	603
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 060	6 048	6 132	6 226
Elkostnad/m ² totalyta	26	29	31	28
Värmekostnad/m ² totalyta	143	134	137	141
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	48	35	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	55	55	56
Soliditet (%)	27	26	31	31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	271	-2 204	-163	867
Nettoomsättning (tkr)	3 181	3 149	3 412	3 402

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	447 533	447 533	-2 235 742	2 235 742
S:a bundet eget kapital	5 886 244	447 533	-2 235 742	7 674 453
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 500 488	-447 533	31 357	3 916 664
Årets resultat	270 990	270 990	2 204 385	-2 204 385
S:a fritt eget kapital	3 771 478	-176 543	2 235 742	1 712 279
S:a eget kapital	9 657 722	270 990	0	9 386 732

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	270 990
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 948 020
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-447 533</u>
summa balanserat resultat	3 771 477

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>447 533</u>
att i ny räkning överförs	4 219 010

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 180 576	3 149 448
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 688	25 720
Summa rörelseintäkter		3 218 264	3 175 168
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 311 994	-4 613 923
Övriga externa kostnader	Not 5	-208 413	-230 829
Personalkostnader	Not 6	-25 652	-52 816
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-247 880	-245 484
Summa rörelsekostnader		-2 793 939	-5 143 053
RÖRELSERESULTAT		424 325	-1 967 885
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		173	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 508	-236 568
Summa finansiella poster		-153 335	-236 500
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		270 990	-2 204 385
ÅRETS RESULTAT		270 990	-2 204 385

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	33 682 897	33 930 777
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 682 897	33 930 777
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 686 397	33 934 277
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 478	6 418
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 649 563	1 574 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	22 507	21 288
Summa kortfristiga fordringar		1 678 548	1 601 791
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	31 306
Summa kassa och bank		0	31 306
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 678 548	1 633 097
SUMMA TILLGÅNGAR		35 364 945	35 567 374

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 438 711	5 438 711
Fond för yttre underhåll	Not 13	447 533	2 235 742
Summa bundet eget kapital		5 886 244	7 674 453
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 500 488	3 916 664
Årets resultat		270 990	-2 204 385
Summa fritt eget kapital		3 771 478	1 712 279
SUMMA EGET KAPITAL		9 657 722	9 386 732
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	24 743 871	0
Summa långfristiga skulder		24 743 871	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	350 000	25 043 871
Leverantörsskulder		220 124	771 844
Skatteskulder		9 121	7 081
Övriga skulder		175	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	383 932	357 846
Summa kortfristiga skulder		963 352	26 180 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 364 945	35 567 374

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	133 år	133 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 984 126	2 984 126
Hyror lokaler	107 806	106 284
Hyror parkering	87 000	57 400
Elintäkter	1 344	1 344
Öresutjämning	300	294
	3 180 576	3 149 448

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	37 252	24 338
Övriga intäkter	436	1 382
	37 688	25 720

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	173 439	189 845
	Fastighetsskötsel beställning	4 800	463
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 786	5 250
	Snöröjning/sandning	1 107	2 281
	Hissbesiktning	8 250	7 350
	Myndighetstillsyn	2 420	9 878
	Gemensamma utrymmen	18 938	5 150
	Garage/parkering	2 363	0
	Sophantering	3 614	0
	Gård	14 599	199
	Serviceavtal	18 862	20 178
	Förbrukningsmateriel	14 953	6 001
	Teleport/hissanläggning	12 023	11 630
	Brandskydd	19 474	0
	Fordon	3 127	0
		313 755	258 225
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	6 000	0
	Lokaler	0	906
	Tvättstuga	2 203	14 418
	Lås	36 109	3 925
	VVS	10 128	36 207
	Ventilation	3 022	0
	Elinstallationer	0	1 644
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 481
	Hiss	78 313	36 801
	Tak	35 075	9 406
	Fönster	2 460	0
	Mark/gård/utemiljö	0	11 485
		173 310	116 273
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	394 041	2 806 566
	Tvättstuga	0	68 720
	VVS	60 775	0
	Tak	9 406	0
	Garage/parkering	0	53 125
		464 222	2 928 411
	Taxebundna kostnader		
	El	113 030	124 533
	Värme	614 066	575 414
	Vatten	190 640	204 642
	Sophämtning/renhållning	129 660	88 269
	Grovsopor	4 763	0
		1 052 158	992 859
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 339	70 980
	Kabel-TV	127 828	143 833
		203 167	214 813
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	105 382	103 342
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 311 994	4 613 923

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	7 502	5 513
	Medlemsinformation	0	725
	Tele- och datakommunikation	281	269
	Inkassering avgift/hyra	463	900
	Hysesförluster	2	620
	Revisionsarvode extern revisor	14 375	12 500
	Föreningskostnader	7 045	2 261
	Styrelseomkostnader	198	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 692	755
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	81 430	79 692
	Administration	8 034	5 203
	Korttidsinventarier	5 990	1 990
	Konsultarvode	69 571	113 641
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 830	6 760
		208 413	230 829

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	41 000
	Sociala kostnader	9 426	11 816
		39 426	52 816

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	240 693	240 693
	Förbättringar	7 188	4 792
		247 880	245 484

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 663 914	40 592 039
	Nyanskaffningar	0	71 875
	Utgående anskaffningsvärde	40 663 914	40 663 914
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 733 137	-6 487 653
	Årets avskrivningar enligt plan	-247 880	-245 484
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 981 017	-6 733 137
	Planenligt restvärde vid årets slut	33 682 897	33 930 777
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 470 800	8 470 800
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	44 617 000	44 617 000
	Taxeringsvärde mark	36 000 000	36 000 000
		80 617 000	80 617 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	80 000 000	80 000 000
	Lokaler	617 000	617 000
		80 617 000	80 617 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	160 017	160 017
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	160 017	160 017
	Ackumulerade 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	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	6 793	6 793
	Klientmedel hos SBC	960 633	1 567 292
	Räntekonto hos SBC	682 137	0
		1 649 563	1 574 085

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Vidarefakturerat sophämtning	22 507	21 288
		22 507	21 288

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 235 742	2 977 051
	Reservering enligt stadgar	447 533	448 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 235 742	-1 189 309
	Vid årets slut	447 533	2 235 742

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Nordea	0,490 %	12 700 000	12 500 000
	Nordea	0,590 %	12 393 871	12 543 871
	Summa skulder till kreditinstitut		25 093 871	25 043 871
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-350 000	-25 043 871
			24 743 871	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 343 871 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 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	38 457 000	38 457 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Löner	999	1 000
	Arvoden*	60 565	43 000
	Sociala avgifter	20 914	13 825
	Ränta	11 642	16 742
	Avgifter och hyror	289 812	283 279
		383 932	357 846

*Arvoden är missvisande på grund av att upplupna arvodeskostnader för 2020 inte har tagits ut.

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under år 2022 planeras för renovering av Höganäsgårdens takfot, dvs. byte av skadat virke och ommålning. Entreprenadavtal föreligger. Även en rengöring av luftbehandlingssystemen och åtgärder för ett ökat luftflöde i utrymmen under marknivå kommer att beställas.

Vidare planeras för ommålning av föreningens cykelförråd och återvinningsstation samt renovering av föreningens gemensamhetslokal och bastu. Sistnämnda underhållsarbeten har skjutits på framtiden till följd av covid-19-pandemin men förutsätts kunna genomföras under året, till stor del av medlemmarna själva.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Uppsala den / 2022

Tomas Eriksson
Ordförande

Joseph Chidiac
Ledamot

Erik Hjort
Ledamot

Fabian Prevolnik
Ledamot

Lina Svensson
Ledamot

Jemima Åhrberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Johan Grahn
Auktoriserad revisor

Carlos Perez De Los Heros
Intern 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 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflödet 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 revisionsred 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 revisorsred 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 misstag.

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 revisionsred 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 revisionsred 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 2021 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 2022

Johan Grahn
Auktoriserad revisor

Carlos Perez De Los Heros
Utsedd av föreningen

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se