

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ulrika

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 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

##### Föreningens ändamål

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 1926-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1933-04-29 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

##### Styrelsen

Carl-Gustav Andersson	Ordförande
Johanna Karlsson	Ledamot
Anders Lundberg	Ledamot
Eva Rydinger Janson	Ledamot
Alexander Strid	Ledamot
Martin Wideklint	Ledamot

Pontus Bahrtine Lindquist	Suppleant	Avgått under året
Per Landahl	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Andréa Åkesson	Ordinarie Extern	KPMG
Marie Sein	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Hans-Åke Gustavsson  
Jon Nordström

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2021-10-20. Extra stämma med anledning av fönsterrenovering.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ULRIKA 22	1926	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 565 m<sup>2</sup>, varav 6 468 m<sup>2</sup> utgör boyta och 97 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 110 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Racketshopen AB	97 m <sup>2</sup>	Tills vidare

### Gemensamhetsutrymmen

Verkstad/Hobbyrum

Tre tvättstugor

Mangelrum

Barnvagnsförråd

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	
Renovering taknockar	2021	
Gårdsplan och Grönområde	2018	
Byte av värmecentral	2017	
Dränering gård	2017	
Fasadrenovering (utsida)	2013	
Balkongrenovering (insida)	2012	
Fasadrenovering (insida)	2012	
Relining av spillvattenstammar	2010 - 2012	
Reparation av tak	2004 - 2005	
Trapphusrenovering	2002 - 2003	
Elstambyte	1997	
Tappvattenrörstambyte	1994 - 1995	

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Fönsterrenovering	2022-2024	Målning/lagning

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Ownit
KabelTV	Com Hem
Fastighetskötsel	Samhall AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex och Rentokil
Fjärrvärme	E.ON
Brandskydd	Kidde
Sophämtning	Stena Gothard Återvinning AB, VA Syd
Försäkring	Länsförsäkringar
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elleverantör	Skellefteå Kraft
Bank	Handelsbanken

### Föreningens ekonomi

Styrelsen har tagit fram en budget för de kommande fem åren som naturligtvis innehåller ett flertal osäkerheter som taxehöjningar, allmän inflation, ränteutveckling de kommande åren och omfattningen av ökade lån.

Med förutsättningen att allmän kostnadsutveckling är 2 – 3 % och att den förväntade räntenivån under de kommande fem åren stiger till högst 4 % bedömer styrelsen att avgifterna behöver höjas årligen med minst 2 % för att möta ökade utgifter och höjda avskrivningar.

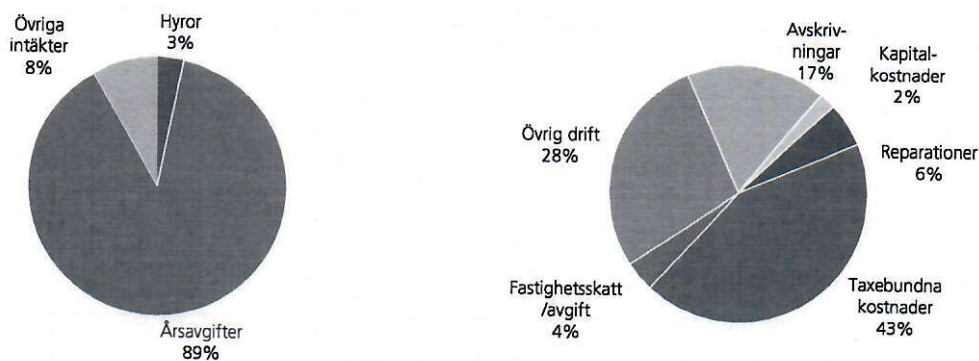
Flerårsbudget är ett levande dokument som måste uppdateras årligen varför den årliga avgiftshöjning skall ses som en prognos.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 167 241</b>	<b>2 267 289</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 058 784	4 719 637
Finansiella intäkter	483	126
Minskning kortfristiga fordringar	37 879	0
Ökning av kortfristiga skulder	406 267	137 676
	<b>5 503 414</b>	<b>4 857 440</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 577 288	3 137 090
Finansiella kostnader	94 702	162 839
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-371 890	336 657
Ökning av kortfristiga fordringar	0	53 850
Minskning av långfristiga skulder	1 881 000	267 052
	<b>5 181 100</b>	<b>3 957 488</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 278 278</b>	<b>3 167 241</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-888 963</b>	<b>899 952</b>

\*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

#### Fönsterrenovering

En ny och troligtvis slutlig anbudsruna skickades ut under hösten som avser etapp 1. Etappen innebär att de två av fastighetens utsidor och de två av fastighetens insidor som är värst skadade hanteras först. Anbudet ska in i slutet av januari 2022 och styrelsen hoppas kunna fatta beslut tidigt under året om att renoveringen kan påbörjas.

#### Omsättning av lån

Föreningen har även under 2021 fortsatt att sätta om de olika lånen. Vi har kunnat förhandla till oss bättre räntor och också bundit lånen på olika löptider för att inte riskera att alla lån förfaller samtidigt. I samband med omförhandlingarna av lånen har styrelsen passat på att göra större amorteringar då vi har mycket pengar i kassan i väntan på att fönsterrenoveringen kommer igång.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 110 st

Överlåtelser under året: 16 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 166

Tillkommande medlemmar: 35

Avgående medlemmar: 31

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 170

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	693	660	617	576
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 559	1 555	1 530	1 496
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 718	2 009	2 050	2 084
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	66	20	65	63
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	157	128	132	147
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	43	37	34	33
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	14	25	26	23
Soliditet (%)	31	27	24	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	610	649	602	337
Nettoomsättning (tkr)	5 043	4 706	4 546	4 241

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 468 m<sup>2</sup> bostäder och 97 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	257 497	0	0	257 497
Kapitaltillskott	288 415	0	0	288 415
Fond för yttre underhåll	2 837 621	261 453	0	2 576 168
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 383 533</b>	<b>261 453</b>	<b>0</b>	<b>3 122 080</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 689 433	-261 453	648 519	1 302 367
Årets resultat	610 156	610 156	-648 519	648 519
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>2 299 589</b>	<b>348 703</b>	<b>0</b>	<b>1 950 886</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 683 122</b>	<b>610 156</b>	<b>0</b>	<b>5 072 966</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	610 156
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 950 886
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-261 453
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 299 589</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>2 299 589</b>
----------------------------------	------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 042 781	4 706 424
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 003	13 213
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 058 784</b>	<b>4 719 637</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 154 622	-2 682 700
Övriga externa kostnader	Not 5	-285 276	-297 749
Personalkostnader	Not 6	-137 391	-156 641
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-777 121	-771 316
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 354 409</b>	<b>-3 908 406</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>704 374</b>	<b>811 231</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		483	126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 702	-162 839
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-94 219</b>	<b>-162 713</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>610 156</b>	<b>648 519</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>610 156</b>	<b>648 519</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	14 685 037	15 456 352
Pågående byggnation	Not 9	1 034 496	336 657
Inventarier	Not 10	135 742	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 855 274</b>	<b>15 793 010</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>15 855 274</b>	<b>15 793 010</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		36	7 334
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 302 056	3 211 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	55 676	67 750
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 357 768</b>	<b>3 286 208</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		3 609	2 011
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 609</b>	<b>2 011</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 361 377</b>	<b>3 288 219</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 216 652</b>	<b>19 081 229</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		257 497	257 497
Kapitaltillskott		288 415	288 415
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 837 621	2 576 168
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 383 533</b>	<b>3 122 080</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		1 689 433	1 302 367
Årets resultat		610 156	648 519
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>2 299 589</b>	<b>1 950 886</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 683 122</b>	<b>5 072 966</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 985 742	6 235 342
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 985 742</b>	<b>6 235 342</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 128 117	6 759 517
Leverantörsskulder		521 682	221 833
Skatteskulder		13 894	20 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	884 094	771 356
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 547 787</b>	<b>7 772 920</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 216 652</b>	<b>19 081 229</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplettering förening	10 år	10 år
Stamledningar VA	40 år	40 år
Fönster/dörrar och portar	20 år	20 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasad/balkonger	40 år	40 år
Värmesystem	50 år	50 år
Markanläggning	25 år	25 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	4 482 284	4 268 840
Hyror lokaler	151 204	150 787
Hyror parkering	7 000	6 600
Hyror förråd	3 600	3 600
Bredbandsintäkter	105 600	105 600
Elintäkter	72 600	60 699
Elintäkter moms	196 882	89 596
Avgift andrahandsuthyrning	23 658	20 668
Öresutjämning	-47	34
	<b>5 042 781</b>	<b>4 706 424</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Återbäring försäkringsbolag	0	7 959
	Övriga intäkter	16 003	5 254
		<b>16 003</b>	<b>13 213</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	18 750
	Snöröjning/sandning	0	12 713
	Städning entreprenad	291 989	278 054
	Gemensamma utrymmen	10 827	10 471
	Gård	2 038	1 926
	Serviceavtal	116 717	123 140
	Förbrukningsmateriel	3 040	7 193
	Brandskydd	4 146	4 146
		<b>428 757</b>	<b>456 393</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	55 326
	Tvättstuga	20 599	10 985
	Entré/trapphus	0	46 800
	Lås	1 560	13 194
	VVS	38 965	67 614
	Värmeanläggning/undercentral	35 828	3 125
	Ventilation	20 832	64 938
	Elinstallationer	8 971	3 891
	Bredband	0	5 067
	Tak	44 000	0
	Balkonger/altaner	870	0
	Garage/parkering	5 612	0
	Skador/klotter/skadegörelse	27 500	0
	Vattenskada	44 750	28 216
		<b>249 487</b>	<b>299 156</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	49 000
		<b>0</b>	<b>49 000</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	430 822	128 508
	Värme	1 033 824	839 722
	Vatten	280 170	242 825
	Sophämtning/renhållning	165 658	140 432
	Grovsopor	8 141	12 272
		<b>1 918 615</b>	<b>1 363 759</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	114 691	111 269
	Självrisk	39 525	0
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	2 611
	Kabel-TV	123 528	121 827
	Bredband	106 560	108 555
		<b>384 304</b>	<b>344 262</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>173 459</b>	<b>170 129</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 154 622</b>	<b>2 682 700</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	0	750
	Tele- och datakommunikation	791	1 270
	Hysesförluster	135	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 376	19 000
	Föreningskostnader	1 203	2 283
	Styrelseomkostnader	1 503	3 222
	Fritids- och trivselkostnader	295	7 554
	Förvaltningsarvode	134 716	128 092
	Förvaltningsarvoden övriga	0	7 500
	Administration	7 214	5 755
	Korttidsinventarier	0	3 050
	Konsultarvode	114 013	111 323
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 030	7 950
		<b>285 276</b>	<b>297 749</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	106 000	120 001
	Sociala kostnader	31 391	36 640
		<b>137 391</b>	<b>156 641</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Stomme och grund K3	67 843	67 843
	Yttertak K3	72 730	72 730
	Fasader/balkonger K3	219 368	219 368
	Fönster/dörrar och portar K3	159 131	159 131
	Stamledningar VA K3	39 567	39 567
	Värmsystem K3	20 656	20 656
	Markanläggning	192 020	192 020
	Inventarier	5 805	0
		<b>777 121</b>	<b>771 316</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	25 284 693	25 284 693
	Avyttring	-1 211 276	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>24 073 417</b>	<b>25 284 693</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 828 341	-9 057 025
	Återföring avskrivning	1 211 276	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-771 316	-771 316
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 388 381</b>	<b>-9 828 341</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>14 685 037</b>	<b>15 456 352</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	46 734 000	46 734 000
	Taxeringsvärde mark	40 417 000	40 417 000
		<b>87 151 000</b>	<b>87 151 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	86 000 000	86 000 000
	Lokaler	1 151 000	1 151 000
		<b>87 151 000</b>	<b>87 151 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	1 034 496	336 657
		<b>1 034 496</b>	<b>336 657</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	427 989	427 989
	Nyanskaffningar	141 547	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>569 536</b>	<b>427 989</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-427 989	-427 989
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 806	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-433 795</b>	<b>-427 989</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>135 741</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	6 531	753
	Momsavräkning	20 856	45 142
	Klientmedel hos SBC	1 224 458	3 165 230
	Räntekonto hos SBC	1 050 211	0
		<b>2 302 056</b>	<b>3 211 125</b>

<b>Not 12</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	28 897	28 000
	Kabel-TV	0	30 870
	Bredbandsbolaget	8 880	8 880
	Kabel-TV	17 899	0
		<b>55 676</b>	<b>67 750</b>

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 576 168	2 314 715
	Reservering enligt stadgar	261 453	261 453
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 837 621</b>	<b>2 576 168</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,530 %	4 808 117	4 808 117	2022-10-30
	Handelsbanken	1,100 %	2 015 250	2 315 250	2024-12-30
	Handelsbanken	1,460 %	1 473 625	1 633 625	2024-04-30
	Handelsbanken	0,980 %	2 816 867	2 976 867	2023-10-30
	Handelsbanken	0,000 %	0	1 261 000	-
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 113 859</b>	<b>12 994 859</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 128 117	-6 759 517	
			<b>5 985 742</b>	<b>6 235 342</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 513 859 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	13 604 000	13 604 000
<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	El	73 157	36 260
	Värme	180 205	148 210
	Vatten	41 271	21 240
	Sophämtning	21 918	13 294
	Extern revisor	18 500	19 562
	Arvoden	60 000	52 000
	Sociala avgifter	18 000	16 338
	Ränta	12 357	17 156
	Avgifter och hyror	458 686	447 296
		<b>884 094</b>	<b>771 356</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under första kvartalet avser styrelsen att teckna avtal med firma för renoveringen av fastighetens fönster.

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

---

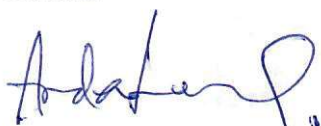
Malmö den 10 / 5 2022



Carl-Gustav Andersson  
Ordförande



Johanna Karlsson  
Ledamot



Anders Lundberg  
Ledamot



Eva Rydinger Janson  
Ledamot



Alexander Strid  
Ledamot

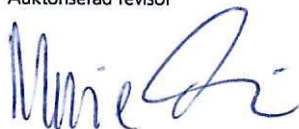


Martin Wideklint  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2022  
KPMG AB



Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor



Marie Sein  
Intern revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ulrika, org. nr 746000-2228

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ulrika för år 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 31 december 2021 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 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 upp-lyser, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt 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. 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred 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 Ulrika för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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. 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

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Malmö den 12 maj 2022

KPMG AB

  
Andréa Akesson

Auktoriserad revisor

  
Marie Sein

Förtroendevald revisor