

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Ulla 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2011 och 2020.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2011-08-15 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jan-Christer Andréen	Ordförande
Johan Björk	Ledamot
Ingrid Fredriksson	Ledamot
Mikael Ågren	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Thomas Anvelid	Auktoriserad revisor, Extern	Ernst & Young
----------------	------------------------------	---------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Ulla 4	1964	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1964 och består av 1 flerbostadshus.

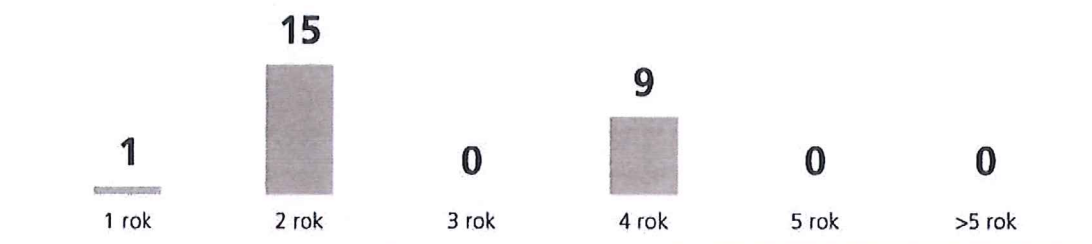
Värdeåret är 1964.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 955 m², varav 1 902 m² utgör lägenhetsyta och 53 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	24 m ²	tills vidare
Veteranbilsgarage	50 m ²	tills vidare

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Matkällare
Vindsförråd
Soprum
Cykelförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Högtryckstvätt av plattor innergård	2014	
Spolning av avloppsstammar	2014	
Byte av inkommande & utgående hetvattenrör	2012	
Lagning av nockpannor	2011	
Lagning / målning av balkonger	2010	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av fönster	2017	Fönster svåra att stänga, drag från fönster.
Nytt Tak innergård	2017	Hål i papp, måste åtgärdas.
Relining avloppsstammar	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

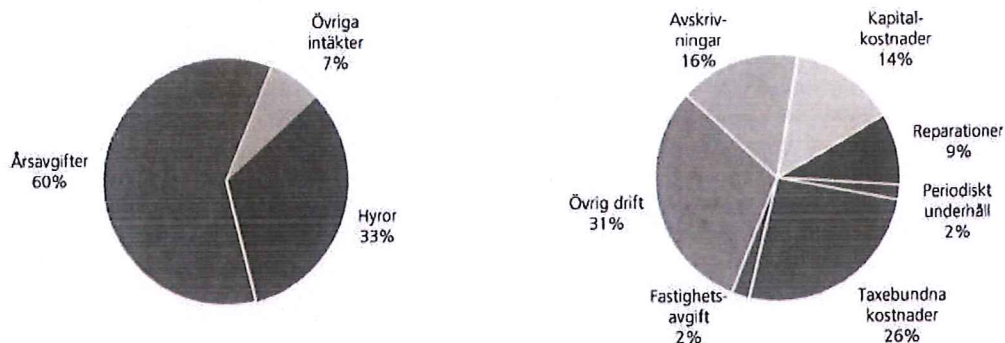
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Föreningens ekonomi

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 462 539	2 382 660
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 343 266	1 380 508
Finansiella intäkter	465	795
Minskning kortfristiga fordringar	118 851	10 053
Ökning av kortfristiga skulder	27 261	0
	1 489 843	1 391 356
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	979 885	918 622
Finansiella kostnader	195 519	257 805
Ökning av kortfristiga fordringar	0	0
Minskning av långfristiga skulder	126 166	126 076
Minskning av kortfristiga skulder	0	8 974
	1 301 570	1 311 477
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 650 812	2 462 539
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	188 273	79 879

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vattenläcka upptäckt i matförråd. (Av Goran Igh 1104)

Vattenläcka upptäckt i skyddsrum. (Av Mikael Igh 1001)

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	515	513	505	501
Hyror/m ² hyresrättsyta	832	869	847	801
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 824	7 905	7 985	8 072
Elkostnad/m ² totalyta	36	38	42	42
Värmekostnad/m ² totalyta	99	101	99	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	29	30	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	100	132	162	195
Soliditet (%)	65	65	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-54	-12	-55	30
Nettoomsättning (tkr)	1 275	1 253	1 226	1 195

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 902 m² bostäder och 53 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	22 389 779	0	0	22 389 779
Upplåtelseavgifter	1 499 079	0	0	1 499 079
Fond för yttre underhåll	608 023	94 689	88 722	424 612
S:a bundet eget kapital	24 496 881	94 689	88 722	24 313 470
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-774 404	-94 689	-100 279	-579 436
Årets resultat	-53 620	-53 620	11 557	-11 557
S:a ansamlad förlust	-828 024	-148 309	-88 722	-590 993
S:a eget kapital	23 668 857	-53 620	0	23 722 477

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-53 620
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-679 715
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-94 689
summa balanserat resultat	-828 024

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

28 125
-799 899

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

8

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 275 239	1 252 984
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 028	127 524
Summa rörelseintäkter		1 343 266	1 380 508
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-742 749	-715 227
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 562	-160 995
Personalkostnader	Not 6	-57 575	-42 400
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-221 947	-216 433
Summa rörelsekostnader		-1 201 832	-1 135 055
RÖRELSERESULTAT		141 434	245 453
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		465	795
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 519	-257 805
Summa finansiella poster		-195 054	-257 010
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-53 620	-11 557
ÅRETS RESULTAT		-53 620	-11 557

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	33 487 501	33 709 448
Summa materiella anläggningstillgångar		33 487 501	33 709 448
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
33 487 501			
2016-12-31			
2015-12-31			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		120	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	454 344	156 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	20 756
Summa kortfristiga fordringar		454 464	177 713
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 255 210	2 462 539
Summa kassa och bank		2 255 210	2 462 539
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
2 709 674			
2016-12-31			
2015-12-31			
SUMMA TILLGÅNGAR			
36 197 175			
36 349 700			

8

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 888 858	23 888 858
Fond för yttre underhåll	Not 11	608 023	424 612
Summa bundet eget kapital		24 496 881	24 313 470
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-774 404	-579 436
Årets resultat		-53 620	-11 557
Summa fritt eget kapital		-828 024	-590 993
SUMMA EGET KAPITAL		23 668 857	23 722 477
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	12 103 002	12 355 244
Summa långfristiga skulder		12 103 002	12 355 244
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	126 076	0
Leverantörsskulder		44 570	36 422
Övriga skulder		46 214	45 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	208 456	190 017
Summa kortfristiga skulder		425 316	271 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 197 175	36 349 700

8

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	102,5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	805 512	801 546
Hyror bostäder	312 775	327 336
Hyror lokaler	13 200	13 200
Hyror garage moms	31 500	0
Hyror garage	84 000	79 500
Kabel-TV intäkter	24 480	24 480
Övriga debiterade avgifter	0	250
Överlåtelse/pantsättning	443	0
Överlåtelse	3 329	6 672
	1 275 239	1 252 984

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	68 028	127 524
	68 028	127 524

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	44 976	43 613
	Fastighetsskötsel beställning	28 709	62 642
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	6 500	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 011	15 876
	Snöröjning/sandning	3 125	0
	Städning entreprenad	14 700	14 334
	Mattvätt/Hyrmattor	5 990	5 611
	Sotning	2 255	0
	Hissbesiktning	889	874
	Myndighetstillsyn	0	4 594
	Bevakning	0	1 525
	Serviceavtal	8 347	0
	Förbrukningsmateriel	11 160	2 417
		134 662	151 486
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	14 375
	Brf Lägenheter	5 080	8 125
	Entré/trapphus	0	61 074
	Lås	1 608	1 291
	VVS	81 643	14 329
	Värmeanläggning/undercentral	5 756	2 350
	Elinstallationer	4 110	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 221	0
	Hiss	0	5 223
	Huskropp utvändigt	8 016	0
	Tak	2 730	0
	Mark/gård/utemiljö	0	1 815
	Garage/parkering	17 385	0
		130 549	108 583
	Periodiskt underhåll		
	Hyseslägenheter	28 125	0
		28 125	0
	Taxebundna kostnader		
	El	70 065	74 242
	Värme	194 313	197 471
	Vatten	53 182	57 655
	Sophämtning/renhållning	41 875	41 923
		359 435	371 291
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 421	24 112
	Kabel-TV	33 901	26 464
	Övriga fastighetskostnader	476	476
		56 798	51 052
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 180	32 815
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	742 749	715 227

8

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	3 048	2 432
	Juridiska åtgärder	0	68 875
	Övriga förluster	98 293	0
	Revisionsarvode extern revisor	2 563	15 500
	Föreningskostnader	8 385	0
	Förvaltningsarvode	47 625	37 652
	Administration	10 238	30 358
	Konsultarvode	0	1 380
	Tidningar facklitteratur	451	318
	Föreningsavgifter	0	4 480
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 960	0
		179 562	160 995

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 800	32 263
	Sociala kostnader	10 775	10 137
		57 575	42 400

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	221 947	216 433
		221 947	216 433

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 693 678	34 693 678
	Utgående anskaffningsvärde	34 693 678	34 693 678
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-984 230	-767 797
	Årets avskrivningar enligt plan	-221 947	-216 433
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 206 177	-984 230
	Planenligt restvärde vid årets slut	33 487 501	33 709 448
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 499 000	12 499 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 068 000	19 679 000
	Taxeringsvärde mark	14 495 000	9 895 000
		31 563 000	29 574 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 400 000	29 400 000
	Lokaler	163 000	174 000
		31 563 000	29 574 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	1 238	795
	Skattefordran	57 504	57 869
	Klientmedel hos SBC	395 602	0
	Fordringar	0	98 293
		454 344	156 957

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Kabel-TV	0	6 751
	Förvaltningsarvode	0	9 525
	Föreningsavgifter	0	4 480
		0	20 756

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	424 612	335 890
	Reservering enligt stadgar	94 689	0
	Reservering av 2015 resp. 2014 års resultat	88 722	88 722
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	608 023	424 612

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	
	Handelsbanken	1,050 %	0	4 330 559	2016-03-18
	Handelsbanken	2,840 %	0	3 612 280	2016-12-01
	Handelsbanken	1,050 %	4 286 483	0	2017-03-20
	Handelsbanken	1,200 %	4 367 175	4 412 315	2017-09-01
	Handelsbanken	0,950 %	3 575 420	0	2019-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		12 229 078	12 355 154	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-126 076	0	
			12 103 002	12 355 154	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 598 698 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 400 000	16 400 000

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Fönsterrenovering.
	Byte av tak på cykelgarage på innergård

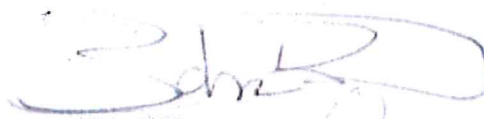
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	6 274	7 564
	El	0	6 101
	Värme	0	26 540
	Vatten	0	4 997
	Sophämtning/renhållning	0	2 285
	Revisionsarvode extern revisor	0	12 750
	VVS-huset, läckage radiatorer	81 643	0
	Avgifter och hyror	120 539	129 780
		208 456	190 017

Styrelsens underskrifter

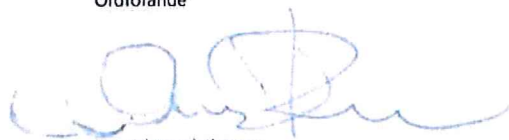
MALMÖ den 26 / 4 2017



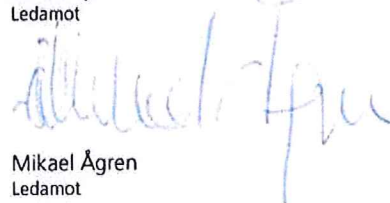
Jan-Christer Andréen
Ordförande



Johan Björk
Ledamot




Ingrid Fredriksson
Ledamot



Mikael Ågren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2017



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor