

Årsredovisning 2010

Brf. Ulla 4

y

Årsredovisning för räkenskapsåret 2010

Styrelsen för Brf. Ulla 4 får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning tiden 2010-01-01 - 2010-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelser och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Johan Björk	Ordförande	<u>Period</u> 2010-01-01 - 2010-12-31
Christer Andrén	Ledamot	2010-01-01 - 2010-12-31
Max Johannisson	Ledamot	2010-01-01 - 2010-05-31
Lotta Escoto	Ledamot	2010-01-01 - 2010-12-31
Mikael Ågren	Ledamot	2010-05-31 - 2010-12-31

Suppleanter

Mikael Ågren	2010-01-01 - 2010-05-31
Max Johannisson	2010-05-31 - 2010-12-31

Revisorer

Thomas Anvelid	Ernst & Young
----------------	---------------

Överlåtelse

Av föreningens 25 lägenheter har 1 st bytt ägare.

Utöver detta har föreningen under 2010 upplåtit lokalen på bottenvåningen till bostadsrätt, vilken såldes under maj månad. Efter detta har föreningen totalt 25 st lägenheter varav 19 st är upplåtna med bostadsrätt och 6 st hyreslägenheter.

Verksamheten 2010

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2010.

Större reparationer och underhåll under året:

Renovering av samtliga balkonger skedde under våren, lagning, fogning och målning.

I samband med detta målades också husgrund och samtliga hissdörrar.

Varmluftsfäkt i torkrummet är utbytt mot ny avfuktare.



Fastighetens skick

Vatten				
Avlopp	Spolning	2003	Relining/byte	2014-2019
El			Nya huvudledningar	2012-2014
Fönster			Renovering	2012-2014
Tak			Lagning avnockpannor	2011
Fasad	Lagning/målning husgrund	2010		
Värme	Byte påfyllnadsventil	2009		
Balkonger	Lagning/målning	2010		
Gård				

Föreningen har aktuell femårsbudget och underhållsplan.

I december 2010 gjordes en nybesiktning av fastigheten, i syfte att ta fram ny underhållsplan.

Denna beräknas vara klar under 2011.

Planer för 2011 avseende större underhåll samt årsavgifter

Årsavgifter för 2011 har höjts med 2%.

Förvaltning

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av både den ekonomiska förvaltningen samt fastighetsskötsel.

Nyckeltal

År	Avgifter/kvm	Belåning/kvm	Underhållsfond/kvm
2009	328 kr	7 309 kr	32 kr
2010	362 kr	6 832 kr	65 kr

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat

-215 151,95 kr

Årets resultat

86 078,60 kr

Att disponera

-129 073,35 kr

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3 % av

taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll.

Resterande att balansera i ny räkning.

-64 062,00 kr

-193 135,35 kr



Resultaträkning

		2010 -01-01 2010 -12-31	2009 -01-01 2009 -12-31
	Not		
Nettoomsättning			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	1 300 593,00 kr	1 220 270,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter	1	4 535,00 kr	-3 046,00 kr
		1 305 128,00 kr	1 217 224,00 kr
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	2	-79 666,00 kr	-65 872,00 kr
Driftskostnader	3	-485 800,00 kr	-439 658,77 kr
Underhållskostnader	4	-150 266,40 kr	-161 229,50 kr
Externa rörelsekostnader	5	-104 790,00 kr	-130 986,75 kr
Personalkostnader	6	-43 894,00 kr	-84 371,00 kr
		-864 416,40 kr	-882 118,02 kr
Rörelseresultat före avskrivningar		440 711,60 kr	335 105,98 kr
Avskrivningar	7	-108 257,00 kr	-108 257,00 kr
		-108 257,00 kr	-108 257,00 kr
Rörelseresultat efter avskrivningar		332 454,60 kr	226 848,98 kr
Ränteintäkter		727,00 kr	864,00 kr
Räntekostnader		-247 103,00 kr	-342 770,93 kr
		-246 376,00 kr	-341 906,93 kr
Resultat efter finansiella poster		86 078,60 kr	-115 057,95 kr
Årets skattekostnader		0,00 kr	-218,00 kr
Årets resultat		86 078,60 kr	-115 275,95 kr

4

Balansräkning

	Not	2010 -12-31	2009 -12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7		
Byggnader och mark		34 300 522,00 kr	34 037 576,00 kr
		34 300 522,00 kr	34 037 576,00 kr
Summa anläggningstillgångar		34 300 522,00 kr	34 037 576,00 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Interimsfordringar		22 255,00 kr	21 727,00 kr
		22 255,00 kr	21 727,00 kr
Kassa och bank		567 764,65 kr	1 077 565,05 kr
Summa omsättningstillgångar		590 019,65 kr	1 099 292,05 kr
Summa tillgångar		34 890 541,65 kr	35 136 868,05 kr
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	10		
Medlemmars insatser		-20 862 966,00 kr	-20 538 466,00 kr
Upplåtelseavgifter		-719 542,00 kr	-523 042,00 kr
Yttre fondavsättning		-122 982,00 kr	-61 491,00 kr
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		215 151,95 kr	38 385,00 kr
Årets resultat		-86 078,60 kr	115 275,95 kr
Summa eget kapital		-21 576 416,65 kr	-20 969 338,05 kr
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	8	-12 995 337,00 kr	-13 902 476,00 kr
Summa långfristiga skulder		-12 995 337,00 kr	-13 902 476,00 kr
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-70 508,00 kr	-80 875,00 kr
Skatteskuld		-22 879,00 kr	-16 966,00 kr
Utg. moms, försäljning inom Sv		-26 925,00 kr	-17 749,00 kr
Personalens källskatt		-10 020,00 kr	-19 260,00 kr
Upplupna sociala avgifter		-10 494,00 kr	0,00 kr
Beräknade upplupna lagstadgade		0,00 kr	-20 171,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-19 163,00 kr	-8 920,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-103 601,00 kr	-92 113,00 kr
Övriga interimskulder		-55 198,00 kr	-9 000,00 kr
		-318 788,00 kr	-265 054,00 kr
Summa eget kapital och skulder		-34 890 541,65 kr	-35 136 868,05 kr
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		16 400 000,00 kr	16 400 000,00 kr
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

W

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2010	2009
Hyresintäkter lägenheter	418 776,00 kr	415 473,00 kr
Hyresintäkter lokaler moms fria	13 200,00 kr	29 100,00 kr
Garage	179 825,00 kr	152 271,00 kr
Årsavgifter	688 792,00 kr	623 426,00 kr
	<u>1 300 593,00 kr</u>	<u>1 220 270,00 kr</u>

Övriga intäkter och debiterade avgifter

Övriga debiterade avgifter	0,00 kr	1 101,00 kr
Övriga avgifter	4 535,00 kr	-4 147,00 kr
	<u>4 535,00 kr</u>	<u>-3 046,00 kr</u>

Not 2 Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel extraarbeten	14 322,00 kr	18 872,00 kr
Fastighetsskötsel	39 924,00 kr	28 554,00 kr
Städning	13 128,00 kr	8 499,00 kr
Entrémattor	3 586,00 kr	3 003,00 kr
Hissbesiktning	598,00 kr	0,00 kr
Bevakningskostnader	3 288,00 kr	2 192,00 kr
Gångbanerenhållning	4 820,00 kr	4 752,00 kr
	<u>79 666,00 kr</u>	<u>65 872,00 kr</u>

Not 3 Driftskostnader

Elkostnad	72 711,00 kr	83 668,07 kr
Värmekostnad	210 046,00 kr	189 252,00 kr
Vatten och avlopp	50 958,00 kr	51 132,00 kr
Soptömning	46 178,00 kr	35 667,00 kr
Fastig. försäkringspremie	17 806,00 kr	18 851,00 kr
Kabel TV avgift	23 325,00 kr	23 239,00 kr
Övriga fastighetskostnader	9 778,00 kr	740,00 kr
Fastighetsskatt	34 188,00 kr	33 498,00 kr
Förbrukningsinv. & förbrukning	16 509,00 kr	0,00 kr
Förbrukningsmaterial	4 301,00 kr	3 611,70 kr
	<u>485 800,00 kr</u>	<u>439 658,77 kr</u>

9

Not 4 Underhållskostnader

Underhåll hyreslägenhet	0,00 kr	1 608,60 kr
Rep. Bostad - målning	24 526,00 kr	0,00 kr
Rep gemensm ytr/Tvättutrustnin	2 901,00 kr	8 345,00 kr
Underhåll av trapphus	0,00 kr	319,00 kr
Underhåll av dörrar/portar	1 644,00 kr	2 609,00 kr
Rep. Va, sanitet	50 441,00 kr	24 540,00 kr
Rep. värme	1 022,00 kr	4 661,00 kr
Rep. ventilation	3 584,00 kr	0,00 kr
Rep. El	6 122,00 kr	1 275,00 kr
Rep/Tele/TV/portele/Kabel TV	12 679,00 kr	0,00 kr
Underhåll hiss	5 952,40 kr	4 524,90 kr
Underhåll av lås	9 004,00 kr	3 648,00 kr
Underhåll övrigt	32 391,00 kr	109 699,00 kr
	<u>150 266,40 kr</u>	<u>161 229,50 kr</u>

Not 5 Externa rörelsekostnader

Kontorsmaterial och trycksaker	0,00 kr	768,00 kr
Telekommunikation	1 980,00 kr	2 364,00 kr
Konstaterade förluster på kund	8 159,00 kr	0,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	19 236,00 kr	15 129,50 kr
Revisionsarvoden externa	12 400,00 kr	9 937,50 kr
Kostnad möten/stämma	0,00 kr	1 269,75 kr
Förvaltningskostnad	34 740,00 kr	33 600,00 kr
Konsultarvoden	21 969,00 kr	66 434,00 kr
Bankkostnader	2 036,00 kr	1 484,00 kr
Föreningsavgifter	4 270,00 kr	0,00 kr
	<u>104 790,00 kr</u>	<u>130 986,75 kr</u>

4

Not 6 Personalkostnader

Arvoden till styrelsen
Sociala avgifter

2010	2009
33 400,00 kr	64 200,00 kr
10 494,00 kr	20 171,00 kr
43 894,00 kr	84 371,00 kr

Not 7 Anläggningstillgångar

Byggnad

Ingående anskaffningsvärde
Årets aktivering
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

21 651 344,00 kr	21 651 344,00 kr
371 203,00 kr	0,00 kr
22 022 547,00 kr	21 651 344,00 kr

Ingående avskrivningar byggnaden
Årets avskrivningar
Utgående ackumulerade avskrivningar
Avskrivning sker med

-112 768,00 kr	-4 511,00 kr
-108 257,00 kr	-108 257,00 kr
-221 025,00 kr	-112 768,00 kr

0,50%

Mark

12 499 000,00 kr	12 499 000,00 kr
12 499 000,00 kr	12 499 000,00 kr

Totalt byggnader och mark

34 300 522,00 kr 34 037 576,00 kr

Fastighetsbeteckning:

Ulla 4

Fastigheten består av

Antal lägenheter	Boyta	Antal lokaler	Lokalyta
25	1902 kvm	1	23 kvm

Taxeringsvärde byggnad
Taxeringsvärde mark
Taxeringsvärde byggnad
Taxeringsvärde mark
Summa

Bostadsdel
Bostadsdel
Lokaldel
Lokaldel

13 600 000,00 kr	12 800 000,00 kr
7 400 000,00 kr	7 400 000,00 kr
248 000,00 kr	195 000,00 kr
106 000,00 kr	102 000,00 kr
21 354 000,00 kr	20 497 000,00 kr

Not 8 Inteckningslån

Stadshypotek
Stadshypotek
Stadshypotek

Räntesats
2,150%
2,488%
3,450%

Villkorsändringsdag
2011-09-01
2011-03-16
2013-12-01

4 641 250,00 kr	4 688 250,00 kr
4 554 087,00 kr	4 600 000,00 kr
3 800 000,00 kr	4 614 226,00 kr
12 995 337,00 kr	13 902 476,00 kr

7

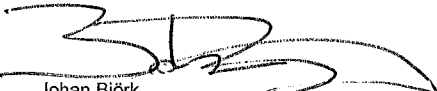
Not 9 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via SBC:s medlemsförsäkring.

Not 10 Förändring av eget kapital

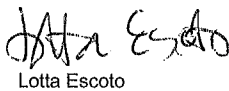
	Bundet Insatser	Bundet Upplåtelse- avgifter	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 538 466 kr	523 042 kr	61 491 kr	-38 385 kr	-115 276 kr
Under året	324 500 kr	196 500 kr			
Avsättning till yttre fond enligt stämmobeslut			61 491 kr	-176 767 kr	115 276 kr
Årets resultat					86 079 kr
Belopp vid årets utgång	20 862 966 kr	719 542 kr	122 982 kr	-215 152 kr	86 079 kr

Malmö den 5 / 5 2011

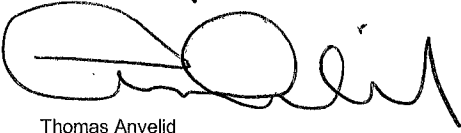

Johan Björk

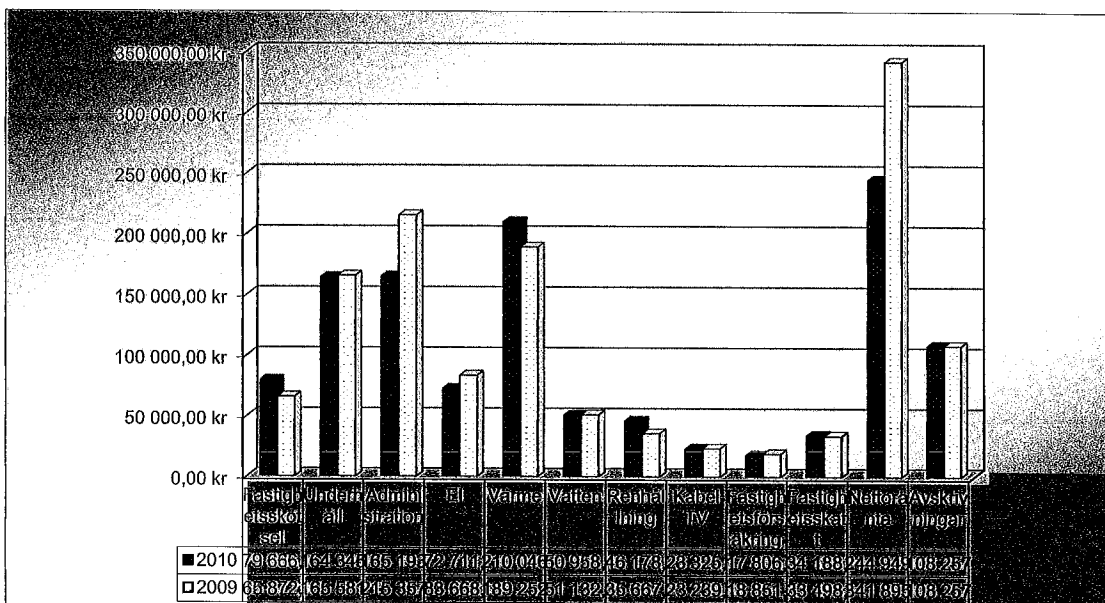
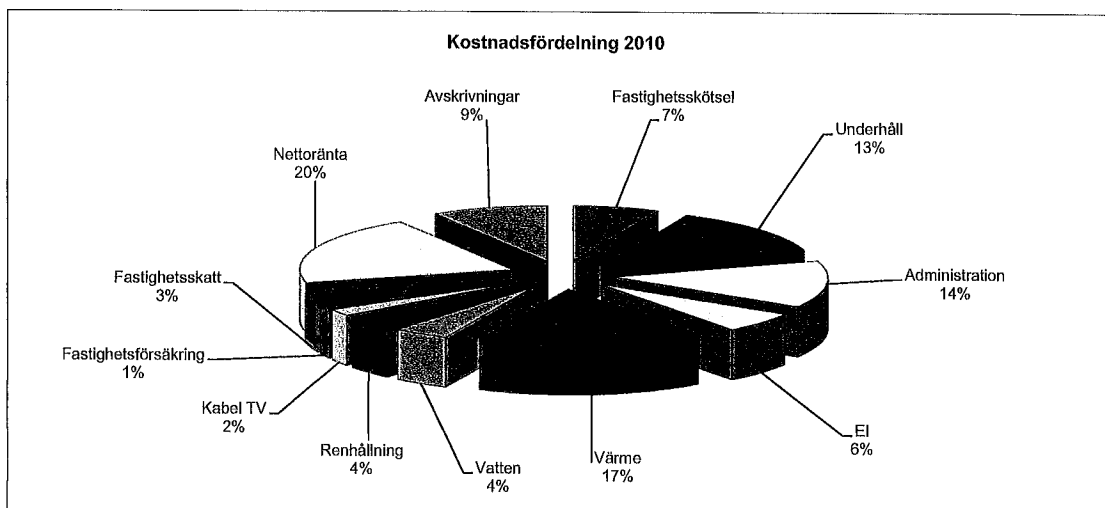

Christer Andrén


Mikael Agren


Lotta Escoto

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats
Malmö den 6 / 5 2011


Thomas Anvelid
Ernst & Young



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Ulla 4

Org.nr 769611-0092

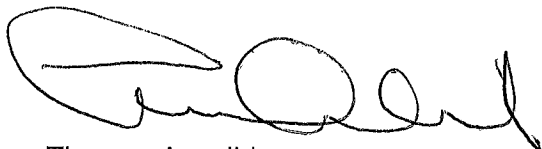
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i brf Ulla 4 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 6/5 2011



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor