

Bostadsrättsföreningen Ulla 6

Org.nr: 769632-1673

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ulla 6, organisationsnummer 769632-1673, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1943 på fastigheten Ulla 6 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Östra Kristinelundsvägen 13 i Malmö. Fastigheten förvärvades 2017 för 24 544 400 kr och ombildades 2017-06-01.

Föreningens säte är i Malmö kommun, Skåne län

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2016

Ekonomisk plan registrerades år 2017

Föreningens stadgar registrerades år 2016

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande Martin Fredriksson Ordf (T.o.m 20230302)

Ordförande Alice Linse Ordf (Fr.o.m 20230302)

Ledamot Elena Persson

Ledamot Adam Wenhov

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern Afrodita Cristea

BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Föreningen har ingen valberedning

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

El och fjärrvärme

Bredband

Kabel-TV

Trappstädning

Sophantering

Vatten & Avlopp

Energimätning

Leverantör

allabrf.se

E.ON Kundsupport Sverige AB

Bahnhof AB

Telenor Sverige AB

Servicebyrån i Malmö AB

Ragn-Sells Recycling AB

VA Syd

Brunata AB

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar (2022) och IF (2023)

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1943

Totalyta (m²):

738

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	4
2 rok	8
4 rok	1
Summa	13

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
1 rok	1
2 rok	1
Summa	2

Totalt antal bostadslägenheter:

15

Lägenheternas medelyta: 49,2 kvm.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2022-09-30

Vi har tillsammans med Sustend upprättat en 50-årig underhållsplan i september 2022 för att upprätthålla en sund ekonomi med utgångspunkt i långsiktigt underhåll och förbättringar.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Ny tvättmaskin	2022	
Ny 50-årig underhållsplan med Sustend	2022	
Renovering av tak, balkonger och fasad.	2025-2030	Planerad men ej beslutad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen uppdaterar årligen den 50-åriga underhållsplanen. De närmsta åren har styrelsen följande åtgärder i underhållsplanen. Nedan åtgärder är ej akuta, men finns med i underhållsplanen. Prioritering och tidsram för projekten är till stor del beroende av det globala marknadsläget:

- Renovering av tak, balkonger och fasad (2025-2030)

Planerade åtgärder ska finansieras med lån och kommer till stor del att täckas av eventuella försäljningar av lägenheter.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 822 kr/m² bostadslägenhetsyta. Under 2022 har styrelsen arbetat med att sänka kostnader och utgifter baserat på rådande ränte- och energikostnader. Styrelsen har sett över befintliga avtal samt avsagt styrelsearvode kommande år. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 462 000 kr. Då bindningstiden för två av föreningens lån löper ut 2023 kommer föreningen se över alternativ och att eventuellt flytta lånen för en fördelaktig ränta.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas i enlighet med den ekonomiska planen. På grund av ökade ränte- och energikostnader och framtida underhåll har styrelsen beslutat att höja avgiften för medlemmar i föreningen med 20% från april 2023. Detta för att kunna bibehålla en sund ekonomi framåt. Inflationen har skapat ett speciellt marknadsläge och vi arbetar för att kunna justera avgifterna igen när det finns möjlighet till det. Föreningen besitter även dolda tillgångar i form av två hyreslägenheter som kan ge ett positivt ekonomiskt tillskott vid avyttring.

Medlemsinformation

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 19 medlemmar (19 föregående år). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Medlemsinformation

19 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 3 bostadsrätter har överlåtit.

17 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	737	741	721	751
Resultat efter finansiella poster, tkr	-381	-158		
Soliditet ¹ , %	62	62	62	62

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Övriga fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 526 388		280 125		-1 414 322	-158 296	16 233 895
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>							
Reservering fond för yttre underhåll							
lanspråktagande av fond för yttre underhåll							
Balanseras i ny räkning					-158 296	158 296	0
Årets resultat						-380 893	-380 893
Belopp vid årets utgång	17 526 388	0	280 125	0	-1 572 618	-380 893	15 853 002

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 572 618
Årets resultat	-380 893
Totalt	-1 953 511

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	133 000
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes utöver stadgar	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-50 419
Balanseras i ny räkning	-2 036 092
Totalt	-1 953 511

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	737 446	741 186
Övriga rörelseintäkter		4 278	1 679
Summa Rörelseintäkter		741 724	742 865
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-527 424	-379 152
Administration och förvaltning	4	-115 112	-73 513
Personalkostnader	5	-75 724	-62 819
Avskrivningar		-263 653	-263 657
Summa Rörelsekostnader		-981 913	-779 141
RÖRELSERESULTAT		-240 189	-36 276
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 704	-122 020
Summa Finansiella poster		-140 704	-122 020
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-380 893	-158 296
RESULTAT FÖRE SKATT		-380 893	-158 296
ÅRETS RESULTAT		-380 893	-158 296

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	25 220 561	25 484 214
Summa materiella anläggningstillgångar		25 220 561	25 484 214
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 220 561	25 484 214
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		10	733 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 917	28 174
Kundfordringar		130 953	0
Summa kortfristiga fordringar		153 880	761 777
Kassa och bank			
Kassa och bank		318 431	148 119
Summa kassa och bank		318 431	148 119
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		472 311	909 896
SUMMA TILLGÅNGAR		25 692 872	26 394 111

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		17 526 388	17 526 388
Fond för yttre underhåll		280 125	280 125
Summa bundet eget kapital		17 806 513	17 806 513
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 572 618	-1 414 322
Årets resultat		-380 893	-158 296
Summa fritt eget kapital		-1 953 511	-1 572 618
SUMMA EGET KAPITAL		15 853 002	16 233 895
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 652 000	0
Summa långfristiga skulder		5 652 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		5 652 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 810 000	9 462 000
Leverantörsskulder		68 668	35 115
Skatteskulder		1 181	1 449
Övriga skulder		35 390	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		272 631	661 652
Summa kortfristiga skulder		4 187 870	10 160 216
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 187 870	10 160 216
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 692 872	26 394 111

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	117
Komponentavskrivning	1,,76% per år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	557 717	551 070
Lokaler	-1 245	0
	556 472	551 070
Hysesintäkter		
Bostäder	93 912	94 136
Kabel-TV	13 584	13 584
Bredband	44 616	48 048
	152 112	155 768
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 173	8 800
Debiterade elkostnader	26 690	25 488
Övriga intäkter	-1	60
	28 862	34 348
Totalt nettoomsättning	737 446	741 186

Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	145 972	59 745
Uppvärmning	104 483	107 210
Vatten och avlopp	48 453	34 887
Sophämtning	19 356	27 439
	318 264	229 281
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	0	2 303
Fastighetsstäd	21 987	21 723
Trädgårdsskötsel	0	3 025
Övriga köpta tjänster	0	4 024
	21 987	31 076
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	78 214	62 077
Övriga driftkostnader		
Försäkring	12 578	12 012
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	22 785	21 885
	35 363	33 897
Reparationer		
Reparationer	23 177	22 821
Underhåll		
Underhåll	50 419	0
Totalt operativ drift och underhåll	527 424	379 152
Not 4. Administration och förvaltning	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	0	1 623
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	31 250	41 265
Extra ekonomisk förvaltning	4 517	0
	35 767	41 265
Revision		
Revisionsarvode	13 325	11 675
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	5 491
Bankkostnader	1 550	1 550
Övriga kostnader	64 471	11 909
	66 021	18 950
Totalt administration och förvaltning	115 112	73 513

Not 5. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	57 620	47 800
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	18 104	15 019
Totalt personalkostnader	75 724	62 819

Not 6. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	9 962 000	9 962 000
Summa:	9 962 000	9 962 000

Not 7. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	15 768 998	15 768 998
Anskaffningsvärde mark	10 688 595	10 688 595
Utgående anskaffningsvärden	26 457 593	26 457 593
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 973 379	- 0
Årets avskrivningar	- 263 653	- 973 379
Utgående avskrivningar	-1 237 032	-973 379
Utgående redovisat värde	25 220 561	25 484 214
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	8 400 000	0
Taxeringsvärde mark	7 200 000	0
	15 600 000	0

Not 8. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Stadshypotek	2023-06-01	2,873 %	400 000	0
Stadshypotek	2023-06-01	2,873 %	3 410 000	0
Stadshypotek	2024-06-01	2,580 %	5 652 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			9 462 000	0
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 810 000	-9 462 000
			5 652 000	-9 462 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Fastighetslån 1, långfristig del			9 462 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			9 462 000	0
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 810 000	-9 462 000
			5 652 000	-9 462 000

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas i enlighet med den ekonomiska planen. På grund av ökade ränte- och energikostnader och framtida underhåll har styrelsen beslutat att höja avgiften för medlemmar i föreningen med 20% från april 2023. Detta för att kunna bibehålla en sund ekonomi framåt. Inflationen har skapat ett speciellt marknadsläge och vi arbetar för att kunna justera avgifterna igen när det finns möjlighet till det. Föreningen besitter även dolda tillgångar i form av två hyreslägenheter som kan ge ett positivt ekonomiskt tillskott vid avyttring.

Underskrifter

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen.

den ____ / ____ 2023

Alice Linse Ordf (Fr.o.m 20230302)

Elena Persson

Adam Wenhov

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift -

BoRevision AB

Afrodita Cristea
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
21.06.2023 10:32

SENT BY OWNER:
Jonathan · 19.06.2023 15:47

DOCUMENT ID:
Sk70n0aDh

ENVELOPE ID:
H17dnCTP3-Sk70n0aDh

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2022 Bostadsrättsföreningen Ulla 6.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ADAM WENHOV adam.wenhov@gmail.com	Signed Authenticated	19.06.2023 15:58 19.06.2023 15:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/11/27) IP: 98.128.194.66
Elena Carolin Persson elenapersson1@gmail.com	Signed Authenticated	20.06.2023 12:37 20.06.2023 12:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/10/23) IP: 98.128.181.252
ALICE LINSE alice.linse@hotmail.com	Signed Authenticated	20.06.2023 18:37 20.06.2023 18:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/04/18) IP: 98.128.194.67
AFRODITA DORINA CRISTEA afrodita.cristea@borevision.se	Signed Authenticated	21.06.2023 10:32 19.06.2023 18:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/07/09) IP: 81.170.170.75

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed