

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ull

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

### 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.
- 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 sänkas.

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

|                |         |
|----------------|---------|
| Johan Berglund | Ledamot |
| Linn Lööw      | Ledamot |
| Jan Karlberg   | Ledamot |

Jan Karlberg har avträtt från styrelsen i förtid och ersatts av vice ordförande Maria Westman från och med januari 2020.

|                |         |
|----------------|---------|
| Anton Linghede | Ledamot |
| Maria Vestman  | Ledamot |

Träder in som ordförande tillika firmatecknare (tillsammans med kassör Linn Lööw) från och med januari 2020.

|                |         |
|----------------|---------|
| Jemima Åhrberg | Ledamot |
|----------------|---------|

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Jyri Ketola        | Suppleant |
| Petter Mildh       | Suppleant |
| Per Olof Rundqvist | Suppleant |

**Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Jan Karlberg, Maria Vestman och Jemima Åhrberg.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

Johan Grahn  
Kristoffer Jonasson  
Jimmy Reiman

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern  
Suppleant Intern

Revisorshuset i Uppsala AB

**Valberedning**

Jakob Starlander  
Hans Söderberg

Sammankallande

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-23.

Extra föreningsstämma hölls 2019-09-04. Extra stämma varvid nya stadgar slutligt antogs.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| KVARGÅRDET 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**

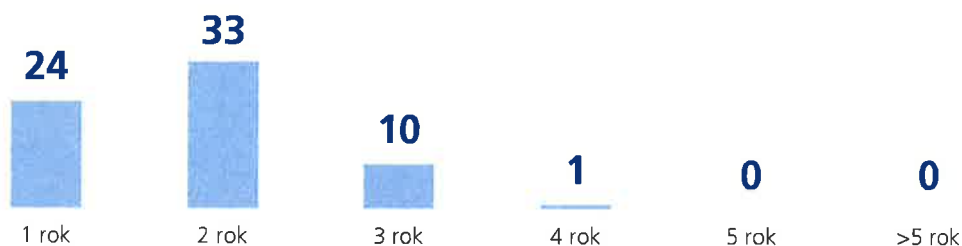
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 301 m<sup>2</sup>, varav 4 141 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 160 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> | tillsvidare |
| Förråd                 | 18 m <sup>2</sup> | tillsvidare |
| Förråd                 | 40 m <sup>2</sup> | tillsvidare |
| Fotograf - studio      | 68 m <sup>2</sup> | tillsvidare |

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar                                                 |
|----------------------|-----------------------------------------------------------|
| Bastu                |                                                           |
| Gemensamhetslokal    |                                                           |
| Uteplats med grill   | Grill 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 fristående byggnader på gården.                   |
| Soprum               | Finns i 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                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------|
| Reparation av tak Höganäsgården                                                                                                                          | 2019        |                                                         |
| Renovering avlopp i frisör/fotograf-lokalen                                                                                                              | 2019        |                                                         |
| Byte av värmeväxlare                                                                                                                                     | 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 |                                                         |
| Sanering av päsängar i S:t Olofsgatan 52 B                                                                                                               | 2010        | Utfördes inte i alla lgh. fick anmäla sig vid intresse. |
| Ett nybyggt förråd i Salagården                                                                                                                          | 2010        |                                                         |
| Utbyte av fem hissregulatorer                                                                                                                            | 2010        | En byttes akut tidigare, övriga fem enligt plan         |
| Radonmätning i samtliga hus                                                                                                                              | 2010        |                                                         |
| 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           |
|------------------------------------------|-----------|---------------------|
| Yttertak, omläggning plåt samt målning   | 2018-2019 | Pågående            |
| Renovering av tvättstugor                | 2018-2019 | Skjuts på framtiden |
| Renovering av portar inkl porttelefoner  | 2019      | Skjuts på framtiden |
| Renovering samlingslokal och styrelserum | 2019      | Skjuts på framtiden |
| Värme- och luftbehandlingssystem         | 2019-2022 | Skjuts på framtiden |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                                                                       | Leverantör                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning och pantregister                | SBC Sveriges Bostadsrättscentrum             |
| Fastighetsskötsel samt städning i trapphus, hissar och vissa källarutrymmen | UBC Teknisk förvaltning i Uppsala AB         |
| KabelTV och bredbandsanslutning                                             | Com Hem AB                                   |
| Service och underhåll av hissar                                             | Uppsala Lyfts-service 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                     |

### Föreningens ekonomi

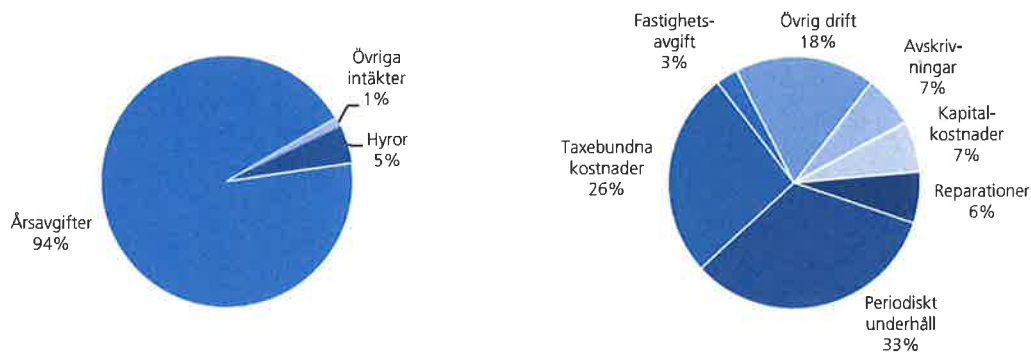
Föreningens lån löper tom våren år 2021.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2020-01-01 med 8 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2019             | 2018             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>3 771 620</b> | <b>2 971 521</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 3 450 179        | 3 431 733        |
| Finansiella intäkter                     | 46               | 111              |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 119 804          | 0                |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 153 706          | 108 271          |
|                                          | <b>3 723 735</b> | <b>3 540 115</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 3 136 402        | 2 082 649        |
| Finansiella kostnader                    | 236 174          | 241 469          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 0                | 139 306          |
| Minskning av långfristiga skulder        | 387 500          | 276 592          |
|                                          | <b>3 760 076</b> | <b>2 740 016</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>3 735 279</b> | <b>3 771 620</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-36 341</b>   | <b>800 099</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 1 377 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

Renoveringen av taken på Höganäsgatan har slutförts.

Torkaggregat i tvättstugan på Höganäsgården har bytts ut.

Föreningens värmeväxlare gick sönder och har därför bytts ut.

Avlopp har renoverats i lokalen som hyrs av frisör/fotograf.

En avgiftssänkning har beslutats som genomförs från och med januari 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 104

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 104

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2019  | 2018  | 2017   | 2016  |
|------------------------------------------|-------|-------|--------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 783   | 783   | 783    | 783   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 670   | 603   | 671    | 594   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 6 132 | 6 226 | 6 293  | 6 377 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 31    | 28    | 26     | 24    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 137   | 141   | 141    | 159   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 35    | 34    | 28     | 29    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 55    | 56    | 67     | 64    |
| Soliditet (%)                            | 31    | 31    | 29     | 33    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -163  | 867   | -2 162 | 1 030 |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 3 412 | 3 402 | 3 415  | 3 401 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 141 m<sup>2</sup> bostäder och 160 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 286 000                    | 0                        | 0                                                                      | 286 000                    |
| Upplåtelseavgifter             | 5 152 711                  | 0                        | 0                                                                      | 5 152 711                  |
| Fond för yttre underhåll       | 2 977 051                  | 448 000                  | 0                                                                      | 2 529 051                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>8 415 762</b>           | <b>448 000</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>7 967 762</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | 3 338 399                  | -448 000                 | 867 033                                                                | 2 919 365                  |
| Årets resultat                 | -163 044                   | -163 044                 | -867 033                                                               | 867 033                    |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>3 175 355</b>           | <b>-611 044</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>3 786 399</b>           |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>11 591 118</b>          | <b>-163 044</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>11 754 161</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| årets resultat                                                     | -163 044         |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 3 786 398        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -448 000         |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>3 175 354</b> |

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

1 189 309  
**4 364 663**

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2019              | 2018              |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 3 411 537         | 3 402 146         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 38 642            | 29 588            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>3 450 179</b>  | <b>3 431 733</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -2 952 935        | -1 759 757        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -160 815          | -269 324          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -22 652           | -53 568           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -240 693          | -240 693          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-3 377 095</b> | <b>-2 323 342</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>73 084</b>     | <b>1 108 391</b>  |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 46                | 111               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -236 174          | -241 469          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-236 128</b>   | <b>-241 358</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-163 044</b>   | <b>867 033</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-163 044</b>   | <b>867 033</b>    |



## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                     |        | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 34 104 386        | 34 345 079        |
| Inventarier                                    | Not 9  | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>34 104 386</b> | <b>34 345 079</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10 | 3 500             | 3 500             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>3 500</b>      | <b>3 500</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>34 107 886</b> | <b>34 348 579</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                   |        | 4 042             | 925               |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 11 | 3 710 766         | 3 744 973         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 12 | 16 500            | 141 555           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>3 731 308</b>  | <b>3 887 453</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |        | 31 306            | 31 306            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>31 306</b>     | <b>31 306</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>3 762 614</b>  | <b>3 918 759</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>37 870 500</b> | <b>38 267 337</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 5 438 711         | 5 438 711         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 13    | 2 977 051         | 2 529 051         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>8 415 762</b>  | <b>7 967 762</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | 3 338 399         | 2 919 365         |
| Årets resultat                                 |           | -163 044          | 867 033           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>3 175 355</b>  | <b>3 786 399</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>11 591 118</b> | <b>11 754 161</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 14,15 | 25 043 871        | 12 731 371        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>25 043 871</b> | <b>12 731 371</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 350 000           | 13 050 000        |
| Leverantörsskulder                             |           | 560 623           | 319 140           |
| Skatteskulder                                  |           | 4 986             | 7 847             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 16    | 319 903           | 404 818           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>1 235 512</b>  | <b>13 781 805</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>37 870 500</b> | <b>38 267 337</b> |

## Noter

Belopp anges i 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.

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

| Avskrivningar | 2019   | 2018   |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader     | 133 år | 133 år |

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                 | 2019             | 2018             |
|-----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter     | 3 243 615        | 3 243 615        |
| Hyror lokaler   | 107 151          | 99 452           |
| Hyror parkering | 59 401           | 57 700           |
| Elintäkter      | 1 344            | 1 344            |
| Öresutjämning   | 26               | 34               |
|                 | <b>3 411 537</b> | <b>3 402 146</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2019          | 2018          |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Fakturerade kostnader | 38 102        | 28 446        |
| Övriga intäkter       | 540           | 1 141         |
|                       | <b>38 642</b> | <b>29 588</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 186 562          | 183 000          |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 0                | 1 875            |
|              | Snöröjning/sandning                    | 3 750            | 4 500            |
|              | Städning enligt beställning            | 0                | 1 109            |
|              | Hissbesiktning                         | 7 125            | 6 750            |
|              | Myndighetstillsyn                      | 18 750           | 0                |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 1 794            | 9 433            |
|              | Gård                                   | 5 952            | 7 669            |
|              | Serviceavtal                           | 17 980           | 17 317           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 0                | 9 742            |
|              | Teleport/hissanläggning                | 11 461           | 11 039           |
|              |                                        | <b>253 374</b>   | <b>252 433</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Tvättstuga                             | 699              | 3 100            |
|              | Entré/trapphus                         | 4 259            | 1 968            |
|              | Lås                                    | 2 868            | 3 112            |
|              | VVS                                    | 53 578           | 42 199           |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 4 194            | 0                |
|              | Elinstallationer                       | 8 669            | 0                |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 2 343            | 5 421            |
|              | Hiss                                   | 95 393           | 112 867          |
|              | Vattenskada                            | 62 507           | 0                |
|              |                                        | <b>234 510</b>   | <b>168 667</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Byggnad                                | 447 195          | 0                |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 0                | 27 800           |
|              | VVS                                    | 234 919          | 0                |
|              | Värmeanläggning                        | 118 945          | 0                |
|              | Elinstallationer                       | 0                | 55 875           |
|              | Tak                                    | 36 375           | 0                |
|              | Fasad                                  | 351 875          | 0                |
|              |                                        | <b>1 189 309</b> | <b>83 675</b>    |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 133 768          | 119 152          |
|              | Värme                                  | 590 543          | 605 926          |
|              | Vatten                                 | 151 569          | 146 180          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 77 553           | 77 637           |
|              | Grovsopor                              | 5 902            | 7 423            |
|              |                                        | <b>959 334</b>   | <b>956 318</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 68 114           | 66 281           |
|              | Kabel-TV                               | 148 488          | 132 367          |
|              |                                        | <b>216 602</b>   | <b>198 648</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>99 806</b>    | <b>100 016</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>2 952 935</b> | <b>1 759 757</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                | 2 757          | 3 369          |
|              | Tele- och datakommunikation     | 328            | 248            |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 1 275          | 3 400          |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 11 813         | 10 990         |
|              | Föreningskostnader              | 4 042          | 216            |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 452            | 532            |
|              | Förvaltningsarvode              | 78 482         | 76 091         |
|              | Administration                  | 4 379          | 3 145          |
|              | Korttidsinventarier             | 0              | 23 503         |
|              | Konsultarvode                   | 50 657         | 141 331        |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 6 630          | 6 500          |
|              |                                 | <b>160 815</b> | <b>269 324</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
|--------------|------------------------------------------|---------------|---------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |               |               |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |               |               |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |               |               |
|              | Styrelse och internrevisor               | 17 000        | 41 000        |
|              | Sociala kostnader                        | 5 652         | 12 568        |
|              |                                          | <b>22 652</b> | <b>53 568</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 240 693        | 240 693        |
|              |                      | <b>240 693</b> | <b>240 693</b> |

| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | 40 592 039        | 40 592 039        |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>40 592 039</b> | <b>40 592 039</b> |
|              | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | -6 246 960        | -6 006 268        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -240 693          | -240 693          |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-6 487 653</b> | <b>-6 246 960</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>34 104 386</b> | <b>34 345 079</b> |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 8 470 800         | 8 470 800         |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 44 617 000        | 37 910 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 36 000 000        | 24 800 000        |
|              |                                               | <b>80 617 000</b> | <b>62 710 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|              | Bostäder                                      | 80 000 000        | 61 800 000        |
|              | Lokaler                                       | 617 000           | 910 000           |
|              |                                               | <b>80 617 000</b> | <b>62 710 000</b> |

| <b>Not 9</b> | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | 160 017           | 160 017           |
|              | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>160 017</b>    | <b>160 017</b>    |
|              | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | -160 017          | -160 017          |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | 0                 |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|              | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-160 017</b>   | <b>-160 017</b>   |
|              | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

| <b>Not 10</b> | <b>ANDRA LÅNGFRISTIGA<br/>VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Insats Bostadsrätterna Sverige                    | 3 500             | 3 500             |
|               |                                                   | <b>3 500</b>      | <b>3 500</b>      |

| <b>Not 11</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>  | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Kundfordringar            | 0                 | -3 457            |
|               | Skattekonto               | 6 793             | 6 793             |
|               | Klientmedel hos SBC       | 2 659 129         | 2 695 470         |
|               | Placeringskonto hos SBC   | 1 044 844         | 1 044 844         |
|               | Inkasso                   | 0                 | 1                 |
|               | Fordringar kreditfakturer | 0                 | 1 322             |
|               |                           | <b>3 710 766</b>  | <b>3 744 973</b>  |

| <b>Not 12</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Nordea                                                  | 0                 | 141 555           |
|               | Vidarefakturerat sophämtning                            | 16 500            | 0                 |
|               |                                                         | <b>16 500</b>     | <b>141 555</b>    |

| <b>Not 13</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 2 529 051         | 2 081 518         |
|               | Reservering enligt stadgar          | 448 000           | 447 533           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0                 | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>2 977 051</b>  | <b>2 529 051</b>  |

| <b>Not 14</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             | <b>Räntesats<br/>2019-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2019-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2018-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|---------------|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
|               | Nordea                                         | 0,680 %                         | 12 700 000                   | 12 881 371                   | 0001-01-01                       |
|               | Nordea                                         | 0,990 %                         | 12 693 871                   | 12 900 000                   | 0001-01-01                       |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>25 393 871</b>            | <b>25 781 371</b>            |                                  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -350 000                     | -13 050 000                  |                                  |
|               |                                                |                                 | <b>25 043 871</b>            | <b>12 731 371</b>            |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 643 871 kr.

| <b>Not 15</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 38 457 000        | 38 457 000        |

| <b>Not 16</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Arvoden                                             | 44 000            | 71 000            |
|               | Sociala avgifter                                    | 13 825            | 21 994            |
|               | Ränta                                               | 17 250            | 55 489            |
|               | Avgifter och hyror                                  | 244 828           | 256 335           |
|               |                                                     | <b>319 903</b>    | <b>404 818</b>    |

#### **Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Medlemsavgifterna har sänkts med ca 8 procent från och med januari 2020.

Sannolikt kommer renovering av tak på Jernbrogården och Salagården inledas under 2020.

Stolpar för motorvärmare kommer att bytas ut under 2020. Detta kan leda till en mindre höjning av avgifterna för p-platser. Samtidigt kommer några platser för laddning av el-bil att installeras.

Styrelsen undersöker förutsättningarna för ytrenovering av samlingslokal, bastu och styrelserum.



---

## Styrelsens underskrifter

---

UPPSALA den 1 / 7 - 2020



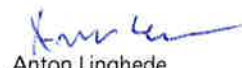
Johan Berglund  
Ledamot



Linn Lööv  
Ledamot



Jemima Åhrberg  
Ledamot



Anton Linghede  
Ledamot

Maria Vestman  
Ledamot



Per Olof Rundqvist  
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 7 - 2020



Johan Grann  
Extern 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 2019.

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 2019-12-31 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisorssed 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 på fel.

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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) Och god revisionssed 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 revisionssed 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, avsiktlig 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 2019 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 revisorssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

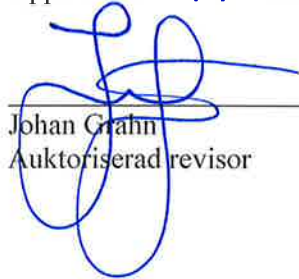
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

# REVISORS Huset

4 (4)

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 21/7-2020



---

Johan Grahn  
Auktoriserad revisor



2020-08-25

---

Kristoffer Jonasson  
Utsedd av föreningen