



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Ullebergsvägen



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ullebergsvägen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2038.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-02-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Karlstads kommun.

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

##### Styrelsen

Ann-Charlotte Hult	Ordförande	alla i styrelsen har ett års mandat
Percy Bernth Lennart Harnesk	Ledamot	
Jan Arne Lundbäck	Ledamot	
Lars Magnusson	Ledamot	
Lars B Christoffer Henriksson	Suppleant	
Pernilla Marina Olsson	Suppleant	

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

Percy Bernth Lennart Harnesk, Lars B Christoffer Henriksson, Ann-Charlotte Hult, Jan Arne Lundbäck, Lars Magnusson och Pernilla Marina Olsson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Martin Myhr	Ordinarie Extern	PwC
-------------	------------------	-----

### Valberedning

Per-Åke Jonsson  
Cecilia Karlsson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gräsdalen 1:10	2010	Karlstads kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

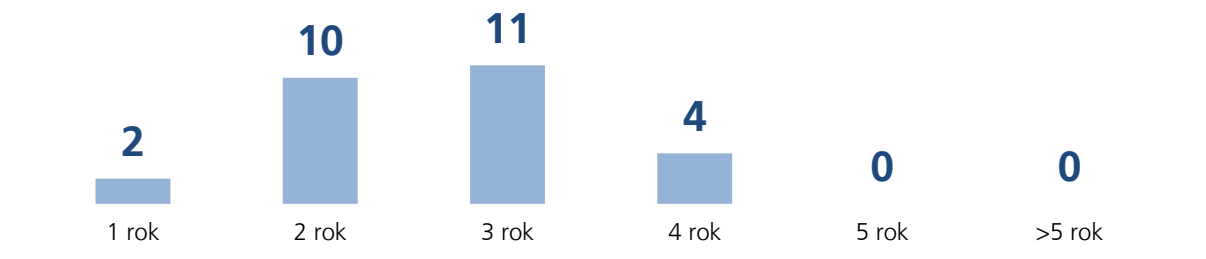
Fastigheten bebyggdes 2009 - 2011 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 699 m<sup>2</sup>, varav 2 699 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu hus 8	ingång 8A
Bastu hus 10	relaxen
Pool	relaxen
Biljardrum	relaxen
Pingisrum	relaxen
Gym	relaxen
Tvättstuga	hus 14
Verktøgsbod	ute i trädgården
Gästlägenhet	hus 14

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2020 och 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya förrådsdörrar på utvändiga förråd	2020	
om målning av fönsternischer och väggar i källare	2020	hus 10
OVK	2020	
reparation av cykelförråd	2020	
bytt motor till poolsystemet	2020	gamla motorn slut
fortsatt balkong underhåll	2020	översyn för att ev få bort dropp på fasaden
renoverat cykelgarage	2020	utanför hus 10
renoverat matkällare	2020	varit takläkage
plåtarbete hänggrännor och stuprör	2020	hus 10
plåtarbete tak hus 14 och 10	2019	Förväntas bli klart 2020
Planerat underhåll	År	Kommentar
justering av förrådsdörrar	2021	utomhusförråd till hus 8
byte av ventilationsmotor till relaxen	2021	hus 10, gamla motorn slut
se över balkonggolven	2021	hus 10,12,14
renovera cykelförråd	2021	hus14
laga puts skador	2021	
om målning plåttak över entré	2021	hus10
måla reparationen av cykelförråd	2021	hus 10

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Städning	Cleen and Sweep
Snöröjning avslutas våren 2020	Värmlands fastighetsservice
Låssystem	Certega
service och kontroll av styr- och reglerutrustning till värmen	Bravida
Hisservice	Nordisk Hiss
Brandredskap	CG Kull
Hissbesiktning	Inspecta
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fjärrvärme, el, VA, sophämtning	Karlstads Kommun/Karlstads Energi
Tv utbud	Sappa
snöröjning from hösten2020	Råums maskin
extra parkering för medlemmar och gäster på kommunens mark	Karlstads kommun

### Övrig information

Nya medlemmar

4 personer, 2 lägenheter

## Föreningens ekonomi

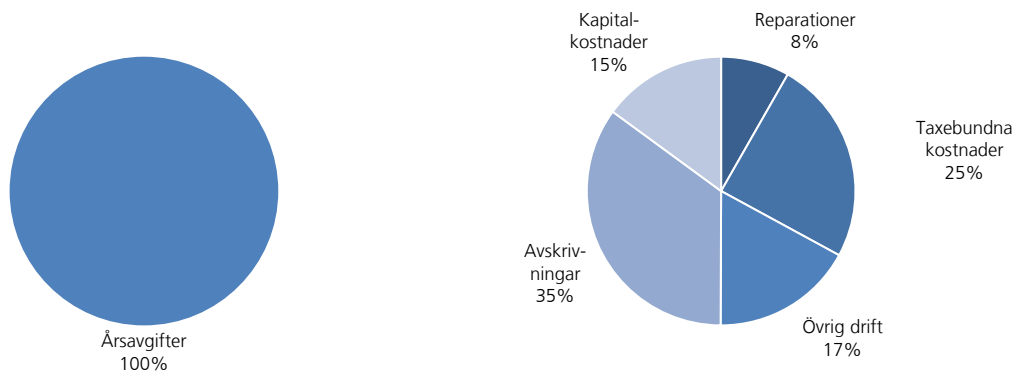
Ekonomi följs kontinuerligt och går igenom mer noggrant i slutet av varje år.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2020-07-01 med 7 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 833 641</b>	<b>2 102 673</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 817 770	1 881 726
Finansiella intäkter	28	518
Ökning av kortfristiga skulder	0	27 429
	<b>1 817 798</b>	<b>1 909 672</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 107 443	1 050 845
Finansiella kostnader	330 757	407 655
Ökning av materiella anläggningstillgångar	25 653	0
Ökning av kortfristiga fordringar	119 738	500 204
Minskning av långfristiga skulder	160 000	220 000
Minskning av kortfristiga skulder	86 284	0
	<b>1 829 875</b>	<b>2 178 704</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 821 564</b>	<b>1 833 641</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-12 077</b>	<b>-269 032</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 1 429 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

Installerat elbilsladdare

Målat parkeringslinjer på alla parkeringar

Byte av förrådsdörrar utvändiga förråd tillhörande hus 8

Renoverat matkällare pga läckage från taket

Renoverat cykelgarage hus 10

Ommålning fönsternischer och väggar källaren hus 10

Byte av cirkulationsmotor till poolen

Fuktkontroll källare hus 10

Hissbesiktningar hus 10 o 14

Brandskyddsronde x 2

Kontroll av brandskyddet CG Kull

Omläggning av lån med lägre ränta

Trädgårds/Städdagar vår o höst

Ingått avtal med kommunen för extra parkering för medlemmar och gäster

Anlagt ny rabatt vid hus14 istället för en mindre gräsyta

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st  
Överlåtelser under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	671	695	695	692
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 610	11 669	11 751	11 870
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	54	44	32	35
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	114	132	135	125
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	26	21	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	123	151	150	148
Soliditet (%)	64	64	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-399	-360	-417	-325
Nettoomsättning (tkr)	1 818	1 882	1 877	1 867

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 699 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	59 757 000	0	0	59 757 000
Fond för yttre underhåll	1 338 438	147 132	0	1 191 306
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>61 095 438</b>	<b>147 132</b>	<b>0</b>	<b>60 948 306</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 461 725	-147 132	-360 229	-2 954 364
Årets resultat	-398 639	-398 639	360 229	-360 229
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 860 363</b>	<b>-545 771</b>	<b>0</b>	<b>-3 314 593</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>57 235 075</b>	<b>-398 639</b>	<b>0</b>	<b>57 633 713</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-398 639
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 314 592
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-147 132
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 860 363</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 860 363</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 817 770	1 881 726
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 817 770</b>	<b>1 881 726</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-1 018 388	-962 186
Övriga externa kostnader	Not 4	-89 055	-88 659
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-778 237	-783 972
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 885 680</b>	<b>-1 834 817</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-67 910</b>	<b>46 908</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	518
Räntekostnader och liknande resultatposter		-330 757	-407 655
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-330 729</b>	<b>-407 137</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-398 639</b>	<b>-360 229</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-398 639</b>	<b>-360 229</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7,13	86 885 563	87 638 147
Inventarier	Not 8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>86 885 563</b>	<b>87 638 147</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>86 885 563</b>	<b>87 638 147</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	-21
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 418 232	1 433 082
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 418 232</b>	<b>1 433 061</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	Not 10		
Kortfristiga placeringar		620 000	500 000
		<b>620 000</b>	<b>500 000</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		403 332	400 842
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>403 332</b>	<b>400 842</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 441 564</b>	<b>2 333 903</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>89 327 128</b>	<b>89 972 050</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		59 757 000	59 757 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 338 438	1 191 306
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>61 095 438</b>	<b>60 948 306</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 461 725	-2 954 364
Årets resultat		-398 639	-360 229
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 860 363</b>	<b>-3 314 593</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>57 235 075</b>	<b>57 633 713</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	31 175 048	31 335 048
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 175 048</b>	<b>31 335 048</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	160 000	160 000
Leverantörsskulder		52 727	99 216
Skatteskulder		38 583	53 774
Övriga skulder		500 000	500 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	165 695	190 299
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>917 005</b>	<b>1 003 289</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>89 327 128</b>	<b>89 972 050</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.

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

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	100 år	100år
Inventarier	Fullt avskriven	5år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	1 811 368	1 877 065
Elintäkter	0	4 661
Gästlägenhet	6 400	0
Öresutjämning	2	0
	<b>1 817 770</b>	<b>1 881 726</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	180	0
	Snöröjning/sandning	15 415	72 274
	Städning entreprenad	62 447	54 735
	OVK Obl. Ventilationskontroll	59 463	0
	Hissbesiktning	3 170	3 084
	Gemensamma utrymmen	1 708	982
	Gård	7 878	22 334
	Serviceavtal	19 546	5 050
	Förbrukningsmateriel	13 548	20 076
	Teleport/hissanläggning	1 963	3 926
	Brandskydd	1 299	1 299
	Fordon	3 487	1 146
		<b>190 104</b>	<b>184 906</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	36 250
	Gemensamma utrymmen	40 864	0
	Tvättstuga	4 214	1 234
	Källare	14 570	0
	Bastu/pool	17 435	1 179
	Lås	0	3 811
	VVS	16 228	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	9 731
	Ventilation	17 947	23 256
	Elinstallationer	2 879	7 881
	Hiss	7 706	1 709
	Tak	35 281	0
	Fasad	9 918	0
	Balkonger/altaner	8 106	0
	Mark/gård/utemiljö	8 959	11 625
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 875
		<b>184 107</b>	<b>98 551</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	145 273	119 786
	Värme	306 858	356 017
	Vatten	65 829	69 561
	Sophämtning/renhållning	29 413	27 361
		<b>547 373</b>	<b>572 725</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	42 933	36 697
	Markhyra/vägavgift/avgäld	10 000	0
	Kabel-TV	43 784	32 937
	Bredband	3 582	3 325
		<b>100 299</b>	<b>72 959</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>-3 495</b>	<b>33 045</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 018 388</b>	<b>962 186</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	2 706	2 799
	Revisionsarvode extern revisor	24 000	18 125
	Föreningskostnader	1 151	3 430
	Fritids- och trivselkostnader	339	0
	Förvaltningsarvode	46 656	45 936
	Administration	9 507	5 221
	Korttidsinventarier	-103	0
	Konsultarvode	0	8 438
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 710
		<b>89 055</b>	<b>88 659</b>

<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	776 740	776 740
	Förbättringar	1 496	0
	Inventarier	0	7 232
		<b>778 237</b>	<b>783 972</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	92 310 623	92 310 623
	Nyanskaffningar	25 653	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>92 336 276</b>	<b>92 310 623</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 672 476	-3 895 735
	Årets avskrivningar enligt plan	-778 237	-776 740
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 450 713</b>	<b>-4 672 476</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>86 885 563</b>	<b>87 638 147</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 636 574	14 636 574
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	39 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde mark	10 044 000	10 044 000
		<b>49 044 000</b>	<b>49 044 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	49 044 000	49 044 000
		<b>49 044 000</b>	<b>49 044 000</b>

<b>Not 8</b>	INVENTARIER		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början		85 002	85 002	
	Nyanskaffningar		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>85 002</b>	<b>85 002</b>	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början		-85 002	-77 770	
	Årets avskrivningar enligt plan		0	-7 232	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>		<b>-85 002</b>	<b>-85 002</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	

<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Klientmedel hos SBC		1 418 232	1 432 799	
	Fordringar kreditfakturer		0	283	
			<b>1 418 232</b>	<b>1 433 082</b>	

<b>Not 10</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR		<b>Bokfört värde 2020-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2020-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2019-12-31</b>
	Handelsbanken Fonder	Nominellt värde 5 953	620 000	633 842	500 000
			<b>620 000</b>	<b>633 842</b>	<b>500 000</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Vid årets början		1 191 306	1 059 204	
	Reservering enligt stadgar		147 132	132 102	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
	<b>Vid årets slut</b>		<b>1 338 438</b>	<b>1 191 306</b>	



**Not  
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
Handelsbanken	1,090 %	10 780 000	10 780 000	2024-10-30
Handelsbanken	1,040 %	10 780 000	10 780 000	2023-10-30
Handelsbanken	0,850 %	9 775 048	9 935 048	2022-10-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>31 335 048</b>	<b>31 495 048</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-160 000	-160 000	
		<b>31 175 048</b>	<b>31 335 048</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 535 048 kr.

**Not 13**

STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	32 568 000	32 568 000

**Not 14**

UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränta	32 983	64 188
Avgifter och hyror	132 712	126 111
	<b>165 695</b>	<b>190 299</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

---

Måla plåttaket entrén hus 10

Byta motor till ventilation i källaren hus 10

Måla cykelgarage hus 10

Renovera cykelgarage hus 14

Måla om dörrarna utvändiga förråden hus 8

Börja fota takkonstruktionen invändigt på alla husen för att lättare kunna se ev förändringar

Kontrollera hängrännor och ev göra rent dom

Fixa till grillplatsen med nya sittmöbler.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

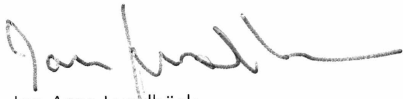
KARLSTAD den 22/4 2021



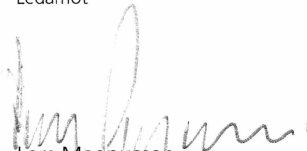
Ann-Charlotte Hult  
Ordförande



Percy Bernth Lennart Harnesk  
Ledamot

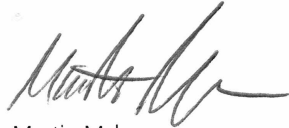


Jan Arne Lundbäck  
Ledamot



Lars Magnusson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2021



Martin Myhr  
Extern revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ullebergsvägen, org.nr 769621-0686

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ullebergsvägen för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **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 Ullebergsvägen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation, och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.



Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Karlstad den 29 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Martin Myhr', written over a horizontal line.

Martin Myhr  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 745 000	1 811 368	1 877 000
Gästlägenhet	0	6 400	0
Öresutjämning	0	2	0
	<b>1 745 000</b>	<b>1 817 770</b>	<b>1 877 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	0	-1 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-180	0
Snöröjning/sandning	-51 000	-15 415	-50 000
Städning entreprenad	-57 000	-62 447	-50 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-59 463	-50 000
Hissbesiktning	-4 000	-3 170	-4 000
Gemensamma utrymmen	-9 000	-1 708	-9 000
Gård	-9 000	-7 878	-10 000
Serviceavtal	-6 000	-19 546	-15 000
Förbrukningsmateriel	-14 000	-13 548	-20 000
Teleport/hissanläggning	-5 000	-1 963	-2 000
Brandskydd	-2 000	-1 299	-6 000
Fordon	0	-3 487	-2 000
	<b>-158 000</b>	<b>-190 104</b>	<b>-219 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-91 000	0	-100 000
Gemensamma utrymmen	0	-40 864	0
Tvättstuga	0	-4 214	0
Källare	0	-14 570	0
Bastu/pool	0	-17 435	-1 000
Lås	0	0	-2 000
VVS	0	-16 228	-1 000
Ventilation	0	-17 947	-3 000
Elinstallationer	0	-2 879	-2 000
Hiss	0	-7 706	0
Tak	0	-35 281	0
Fasad	0	-9 918	0
Balkonger/altaner	0	-8 106	0
Mark/gård/utemiljö	0	-8 959	10 000
	<b>-91 000</b>	<b>-184 107</b>	<b>-99 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-125 000	-145 273	-90 000
Värme	-371 000	-306 858	-380 000
Vatten	-70 000	-65 829	-56 000
Sophämtning/renhållning	-29 000	-29 413	-30 000
	<b>-595 000</b>	<b>-547 373</b>	<b>-556 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-44 000	-42 933	-40 000
Markhyra/väggavgift/avgäld	0	-10 000	0
Kabel-TV	-35 000	-43 784	-48 000
Bredband	-4 000	-3 582	-6 000
	<b>-83 000</b>	<b>-100 299</b>	<b>-94 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-38 000	-38 583	-37 203
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	42 078	0
	<b>-38 000</b>	<b>3 495</b>	<b>-37 203</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-3 000	-2 706	-4 000
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-24 000	-20 000
Föreningskostnader	-4 000	-1 151	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-339	0
Studieverksamhet	0	0	-3 000
Förvaltningsarvode	-49 000	-46 656	-47 000
Administration	-7 000	-9 507	-5 000
Korttidsinventarier	0	103	0
Tidningar facklitteratur	0	0	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 800	-5 000
	<b>-87 000</b>	<b>-89 055</b>	<b>-90 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-777 000	-776 740	-777 000
Förbättringar	0	-1 496	0
	<b>-777 000</b>	<b>-778 237</b>	<b>-777 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 829 000</b>	<b>-1 885 680</b>	<b>-1 872 203</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-84 000</b>	<b>-67 910</b>	<b>4 797</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	28	0
Låneräntor	-312 000	-330 757	-354 500
Övriga räntekostnader	-1 000	0	-500
	<b>-313 000</b>	<b>-330 729</b>	<b>-355 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-397 000</b>	<b>-398 639</b>	<b>-350 203</b>



# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)