

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Uller 2

Org.nr. 769631-7317

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

Brf Uller 2

Org.nr. 769631-7317

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsförening Uller 2, org. nr. 769631-7317, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsrättsföretag som bildades 2016-02-23. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Malmö Uller 2 som bebyggdes år 2017. På fastigheten finns en byggnad med 51 lägenheter, alla med bostadsrätt, samt 1 lokal (gemensamhetsyta). Total bostadsyta är 3178 kvm. Marken är friköpt.

Föreningens huvudsakliga ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 2017-11-07.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Sven-Erik Petersson	Ordförande
Daniel Lövgren	Ledamot
Carl Knutsson	Ledamot
Leif Latin	Ledamot (avgått)
Felicia Berglund	Ledamot (avgått)

Joachim Pileborg	Suppleant
Lars Allard	Suppelant

Firmatecknare är styrelsen, eller två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit protokollförda möten samt en yttre besiktning.

Revisorer har under året varit Grant Thornton Sweden AB.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
Örehus AB	Ekonomisk förvaltning
Eon	Elavtal, el och nät
Comhem	Kabel-TV-nät
Comhem	Bredbandsnät
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Lars Hansson	Teknisk förvaltning
Björkmans	Entrémattor
Suez	Källsortering
Kone	Service Hissar
Tormax	Service Dörrautomatiker

Föreningens säte är Malmö.

Brf Uller 2

Org.nr. 769631-7317

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen började arbetet maj 2019 med att ge alla i styrelsen specifika ansvarsområden. Ordförande, viceordförande/ekonomi, fastighet, vice värd/nycklar/rondering/iBinder, IT, sekreterare/kommunikation, trädgård.

Sen började det stora arbetet att fortsätta få ordning på garantierna och avtal samt sortera övriga papper och pärmar. Lägga allt digitalt på iBinder. Det visade sig att fortfarande så har en heldel avtal och viktiga uppgörelser inte dokumenterats, så jakten fortsatte med att försöka samla in detta. En avtalsgrupp bildades, Sven-Erik Petersson, Carl Knutsson och Lars Allard. Möten en gång per månad.

Att sedan få igång informationen till medlemmarna var en viktig prioritering. För att tillgodose detta startade vi en hemsida och flera email adresser och ge ut ett månatligt nyhetsbrev. Vi satt upp två anslagstavlor i miljörummet. För att ytterligare förbättra informationen har styrelsen tagit fram en "egen" informativ broschyr i A5-format. Vidare så har vi skapat en logo.

Det visade sig att det var svårt att få Gäravhus bygg att åtgärda alla garantifel samt andra fel som dykt upp efterhand. Styrelsen har i april 2019 gått igenom kravbeskrivningen som skrevs mellan Lustgården och Gäravhus bygg och med detta som underlag sätta press på Gäravhus bygg. Bland annat har fyra fönster gått sönder som föreningen har betalat, men där vi ska vi kräva Gäravhus Bygg på ersättning. Vi anser att det är ett garantifel och inte skadegörelse och får skriftligt medhåll av glasmästaren.

När det gäller ekonomin, så har vi ändrat redovisningsystem till K2. Det innebär att vi inte behöver göra så stora avskrivningar. Vi har träffat de flesta leverantörerna och i vissa fall förhandlat om avtalen. Vi har bland annat fått sänkt ränta till 0,61%. Styrelsen har som inriktning att avgiften ska om möjligt hållas nere, för vi är ju en ekonomisk förening och ska tillvarata medlemmarnas ekonomiska intresse. Det hindrar inte att vi kan skapa bra gemenskap och samtidigt öka värdet på våra lägenheter. Det ska vara bra ekonomiskt att bo i vår förening men det ska samtidigt vara trevligt. Vi har hyrt ut styrelserummet och ett utrymme i källare för ca 100000:- per år. Styrelsemötena håller vi hemma hos varandra. Vi har sagt upp avtalet med Örestads Bevakning för att spara pengar och istället skrivit ett ramavtal med vår ekonomiska förvaltare som är Frontnine, som nu gått ihop med Örehus Fastighetsförvaltning AB. Vi har också ändrat betalningsrutiner på banken och hos vår ekonomiska förvaltare för att öka tryggheten. Vi är två i föreningen, från styrelsen som attesterar alla fakturor, vi gör det i Hogiasystem på nätet.

Vi har arbetat för att få ett enhetligt useende på fasaden. Tex när det gäller solskydd. Vi har förhandlat fram ett ramavtal till medlemmarna för inköp av solskydd. Även ett ramavtal för städning och fönsterputs. För att minska på slitaget har vi köpt in och satt upp eklister i trappuppgångarna samt plåt- lister i miljörummet. Vi har ordnat med bänk och cykelpump för att kunna utnyttja för medlemmarna. Vi har också ordnat med handservetter och kameraövervakning.

När det gäller trädgården så har vi satt upp skyltar ej rasta hunden, behandlat trä tunt träden och spolat bort alger, vi har bearbetat Gäravhus bygg för att få upp entrétak mot trädgården på Atles gata 13 och Ymers gata 15.

Vi har också fortsatt traditionen, att bjuda in nya medlemmar till ordförande för att presentera oss och informera om vad som gäller i vår förening.

Vi har lyckats få p-huset att dra ner på ljudet och reglerat belysningen.

Vi har ändrat portkoderna och sänkt ljudet på porttelefonerna.

Sunfleet avtalet har sagts upp av dom själva, så nu är det upp till våra medlemmar att släva teckna avtal. Vi har sagt upp avtalet med "Borätterna" och istället tecknat avtal med "allabrf.se".

Garantibesiktning har utförts i februari 2020 och underhållsplan har tagits fram april 2020. Etableringsbesiktning görs 19 maj 2020. Energideklaration ska Gäravhus bygg ta fram. OVK besiktning ska göras hösten 2020. Ventilationsavtal och brandöversyn avtal har upprättats maj 2020.

Droppslang har anlagts runt fastigheten maj 2020. Från och med 1 januari 2020 har "Lars Hansson" tagit över skötseln av trädgården. Cykelställ och cykelpumpar har installerats i cykelkällaren.

Stora ansträngningar 2020 är att få ordning på alla garantiärenden.

2021 så kommer vi lägga om ett lån på 12 miljoner och fortsätta att se över våra avtal med leverantörer.

Medlemsinformation

Avgiftsändringar Har inte gjorts

Antal överlåtelse under året. 9 st.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 73 st.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 206 143	2 110 422	0
Resultat efter finansiella poster	-324 736	-360 632	-1 558 856
Soliditet (%)	73,22	73,11	78,04

Definition av nyckeltal, se not 12

Brf Uller 2

Org.nr. 769631-7317

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat- resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	103 270 000	0	0	-4 778 856	-360 632
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			16 800	-16 800	
Balanseras i ny räkning				-360 632	360 632
Årets resultat					-324 736
Belopp vid årets utgång	103 270 000	0	16 800	-5 156 288	-324 736

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-5 156 288
Årets resultat	<u>-324 736</u>
	-5 481 024
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre fond	88 000
Balanseras i ny räkning	<u>-5 569 024</u>
	-5 481 024

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Uller 2

Org.nr. 769631-7317

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 206 143	2 110 422
Övriga rörelseintäkter		41 601	5 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>2 247 744</u>	<u>2 115 422</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-939 152	-931 822
Övriga externa kostnader	4	-57 475	-70 062
Personalkostnader	5	-32 462	-33 837
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 040 082	-1 040 082
Summa rörelsekostnader		<u>-2 069 171</u>	<u>-2 075 803</u>
Rörelseresultat		178 573	39 619
Finansiella poster			
Räntekostnader		-503 309	-400 251
Summa finansiella poster		<u>-503 309</u>	<u>-400 251</u>
Resultat efter finansiella poster		-324 736	-360 632
Resultat före skatt		-324 736	-360 632
Årets resultat		<u>-324 736</u>	<u>-360 632</u>

Brf Uller 2

Org.nr. 769631-7317

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader och mark	6	132 002 227	133 042 309
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>132 002 227</u>	<u>133 042 309</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	9	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>0</u>	<u>0</u>

Summa anläggningstillgångar

132 002 227 133 042 309

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		47 821	0
Övriga fordringar		33	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 625	75 396
Summa kortfristiga fordringar		<u>139 479</u>	<u>75 396</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		1 428 530	1 101 915
Summa kassa och bank		<u>1 428 530</u>	<u>1 101 915</u>

Summa omsättningstillgångar

1 568 009 1 177 311

SUMMA TILLGÅNGAR

133 570 236 134 219 620

Brf Uller 2

Org.nr. 769631-7317

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		103 270 000	103 270 000
Fond för yttre underhåll		16 800	0
Summa bundet eget kapital		<u>103 286 800</u>	<u>103 270 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 156 288	-4 778 856
Årets resultat		-324 736	-360 632
Summa fritt eget kapital		<u>-5 481 024</u>	<u>-5 139 488</u>
Summa eget kapital		97 805 776	98 130 512
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	23 340 000	23 580 000
Övriga skulder		24 075	0
Summa långfristiga skulder		<u>23 364 075</u>	<u>23 580 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 090 000	12 150 000
Leverantörsskulder		48 148	87 016
Övriga skulder		3 100	3 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		259 137	268 992
Summa kortfristiga skulder		<u>12 400 385</u>	<u>12 509 108</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 570 236	134 219 620

Brf Uller 2

Org.nr. 769631-7317

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Ingen avskrivning på mark.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 922 749	1 922 746
Övr. hyresintäkter	85 708	19 400
Bredband/KabelTV	61 200	66 300
Elintäkter	136 456	101 974
Övriga intäkter	30	2
	<u>2 206 143</u>	<u>2 110 422</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader	2019	2018
Inköp varor och material	3 241	1 822
Hissar rep o underhåll	33 689	29 110
Serviceavtal	19 404	22 935
Rep inre	19 312	42 810
Rep yttre	6 197	25 444
Rep bostäder	44 351	4 082
Rep markytor och övrigt	4 419	10 213
El	334 224	364 726
Vatten	106 355	108 420
Renhållning	68 996	55 704
Snöröjning	5 344	7 000
Kabel TV	63 182	63 257
Försäkringar	39 011	9 150
Förvaltningsarvode LH	121 115	118 501
Ekonomisk förvaltning	68 314	61 252
Bevakning	0	7 397
Städ/fönsterputs	1 998	0
	<u>939 152</u>	<u>931 823</u>

Not 4 Övriga externa kostnader	2019	2018
Kostn vid fsg fin anl tillg	0	15 000
Förbrukningsinventarier	7 023	0
Revisionsarvoden	15 874	31 048
Andra förvaltningskostnader	7 944	0
Konsultarvoden	3 750	6 250
Bankkostnader	5 605	3 302
Stämmokostnad	6 980	0
Div.övriga kostnader	10 299	14 462
	<u>57 475</u>	<u>70 062</u>

Brf Uller 2

Org.nr. 769631-7317

NOTER

Not 5	Personal	2019	2018
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Styrelsen:		
	Arvode	<u>24 246</u>	<u>22 750</u>
		24 246	22 750
	Övriga:		
	Arvode	<u>2 997</u>	<u>2 997</u>
		2 997	2 997
	Sociala kostnader	5 219	8 090
	Summa styrelse och övriga	<u>32 462</u>	<u>33 837</u>

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	134 158 222	30 150 000
	Omklassificeringar	<u>0</u>	<u>82 081 768</u>
	Utgående anskaffningsvärden	134 158 222	134 158 222
	Årets avskrivningar	<u>-1 040 082</u>	<u>-1 040 082</u>
	Redovisat värde	132 002 227	133 042 309

Taxeringsvärden

Mark	31 000 000	16 800 000
Byggnader	57 000 000	0

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	4 549 840
	Omklassificeringar	0	-4 549 840
	Ingående avskrivningar	0	-75 831
	Omklassificeringar	<u>0</u>	<u>75 831</u>
	Redovisat värde	0	0

Not 8	Pågående nyanläggningar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	77 531 929
	Omklassificeringar	<u>0</u>	<u>-77 531 929</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>0</u>
	Redovisat värde	0	0

Not 9	Andelar i koncernföretag	2019-12-31	2018-12-31
	Uller i Malmö AB 559018-2282	100 0	0
	Uller i Malmö AB		
	Ingående anskaffningsvärden	0	50 000
	Försäljningar	<u>0</u>	<u>-50 000</u>
	Redovisat värde	0	0

Brf Uller 2

Org.nr. 769631-7317

NOTER

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Danske bank	8640	0,610	2020-03-02	11 850 000	120 000
Förfaller inom 2-5 år					
Swedbank	2950118261	1,360	2021-02-25	11 790 000	120 000
Swedbank	2950118303	1,830	2023-02-24	11 790 000	120 000
				<u>35 430 000</u>	<u>360 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					23 340 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					33 630 000

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen bedömer inte att utbrottet av Covid-19 skulle kunna få en väsentligt negativ effekt på föreningens resultat på det nya året. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och kommer att vidta åtgärder om någon effekt uppstår.

Malmö 2020-

Sven-Erik Petersson
Ordförande

Lars Allard
Styrelseledamot

Carl Knutsson
Styrelseledamot

Daniel Lövgren
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020

Boel Hansson
Auktoriserad revisor