

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Uller 2**

Org.nr. 769631-7317

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

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

✓  
Q  
SR

## 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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020-06-22.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Sophia S Råhländer	Ordförande
Richard Östgren	Ledamot
Daniel Lövgren	Ledamot

Josefine Hansen	Ledamot
Joachim Pileborg	Ledamot

Sophia S Råhländer och Richard Östgren är firmatecknare.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit protokollförda möten.

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	TV- och bredband.
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Lars Hansson	Teknisk förvaltning
Björkmans	Entrémattor
Suez	Källsortering
Kone	Hissar
Tormax	Dörrautomatiker

Föreningens säte är Malmö. 

  
  
SSR

## Brf Uller 2

Org.nr. 769631-7317

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2020 har varit ett annorlunda år på många sätt. Även om omvärlden inte har en direkt inverkan på vår lilla förening, så resulterade det ändå att årsmötet flyttades utomhus och planerade åtgärder fick skjutas fram för att undvika eventuell smitta. Efter årsmötet 2020 avgick bland annat ordförande, som hade hanterat styrelsen sedan bostadsinnehavarna tog över styrelsen efter Lustgården AB.

Med det sagt så formades en ny styrelse. En ny styrelse som har ägnat större delen av halvåret att sätta sig in i det massiva och fantastiska arbete som tidigare styrelse har åstadkommit. Fokuset för styrelsen har varit främst på att sätta sig in i arbetet, lära känna föreningen med alla avtal, leverantörer, lån, kostnader och intäkter med mera, se över och förbättra ekonomin samt lösa brådskande ärenden.

Den nya styrelsen genomgick en digital styrelseutbildning för att alla skulle vara uppdaterade gällande lagar, regler och generell hantering inom en styrelse. En god relation har knutits med samtliga leverantörer för att gynna föreningen.

Det ettåriga lånet hos Danske Bank på 0,610% omsattes i November för ytterligare ett år med en förhandlad ränta på 0,450%. Vidare förhandlingar pågår gällande det treåriga lånet som omsätts i Februari 2021, där styrelsen har reducerat räntan kraftigt. Utöver det nya låneavtalet med Danske Bank så har även föreningens försäkring hos Länsförsäkringar Jönköping sagts upp och nytt avtal med Länsförsäkringar Skåne har tecknats.

I Oktober påbörjades förberedelserna inför övergången från Örehus till Allabrf, som tidigare styrelse hade tecknat avtal med. Från och med årskiftet 2020/2021 är Allabrf föreningens ekonomiska förvaltare.

Under hösten 2020 utfördes majoriteten av garantiåtgärderna från tvåårs besiktningen, kvarstående ärende förs det en dialog om.

I slutet av 2020 var styrelsen eniga om beslutet som ledde till en två procentig justering av avgifterna. Detta var en rekommendation från vår dåvarande ekonomiska förvaltare, Örehus, och ansågs vara en rimlig justering i förhållande till övrig marknad. Avgiftshöjningen gäller från och med januari 2021. Beslutet var en del av främjandet av föreningens ekonomi, tillsammans med en kraftigt reducerad låneränta och en värdeökning av våra bostadsrätter så ser styrelsen en positiv trend för vår förening under 2021.

### Medlemsinformation

Antal överlåtelse under året 10 st (9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 76 st (73 st.)

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 232 821	2 206 143	2 110 422	0
Resultat efter finansiella poster	-467 234	-324 736	-360 632	-1 558 856
Soliditet (%)	73,11	73,22	73,11	78,04

Definition av nyckeltal, se not 12

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat- resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	103 270 000	0	16 800	-5 156 288	-324 735
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			88 000	-88 000	
Balanseras i ny räkning				-324 735	324 735
Årets resultat					-467 234
Belopp vid årets utgång	103 270 000	0	104 800	-5 569 023	-467 234

Handwritten signatures and initials, including "SSK" and other illegible marks.

## Brf Uller 2

Org.nr. 769631-7317

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 569 024
Årets resultat	<u>-467 234</u>
	-6 036 258

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	88 000
Balanseras i ny räkning	<u>-6 124 258</u>
	-6 036 258

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

TB  
OR  
SIR

**Brf Uller 2**

Org.nr. 769631-7317

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 232 821	2 206 143
Övriga rörelseintäkter		3 100	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>2 235 921</u>	<u>2 206 143</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-888 209	-939 152
Övriga externa kostnader	4	-291 783	-15 874
Personalkostnader	5	-37 719	-32 462
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 040 082	-1 040 082
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 257 793</u>	<u>-2 027 570</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-21 872	178 573
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 677	0
Räntekostnader		-447 039	-503 309
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-445 362</u>	<u>-503 309</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-467 234	-324 736
<b>Årets resultat</b>		<u>-467 234</u>	<u>-324 736</u>

ES  
R  
SJR

**Brf Uller 2**

Org.nr. 769631-7317

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

Byggnader och mark

**Summa materiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar****Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank****Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

**2020-12-31****2019-12-31**130 962 145

130 962 145

130 962 145

409 900

33

88 450

498 383

1 662 990

1 662 990

2 161 373

**133 123 518**132 002 227

132 002 227

132 002 227

47 821

33

91 625

139 479

1 428 530

1 428 530

1 568 009

**133 570 236**

Av

125  
E  
SSR

**Brf Uller 2**

Org.nr. 769631-7317

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		103 270 000	103 270 000
Fond för yttre underhåll		104 800	16 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>103 374 800</u>	<u>103 286 800</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 569 024	-5 156 288
Årets resultat		-467 234	-324 736
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-6 036 258</u>	<u>-5 481 024</u>
<b>Summa eget kapital</b>		97 338 542	97 805 776
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	11 550 000	23 340 000
Övriga skulder		0	24 075
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>11 550 000</u>	<u>23 364 075</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	23 520 000	12 090 000
Leverantörsskulder		45 184	48 148
Övriga skulder		30 755	3 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		639 037	259 137
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>24 234 976</u>	<u>12 400 385</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>133 123 518</b>	<b>133 570 236</b>

KS  
Or  
SJK

## 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:

Byggnader

Antal år

100

Ingen avskrivning på mark.

#### Noter till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 922 748	1 922 749
Övr. hyresintäkter	96 300	85 708
Bredband/KabelTV	61 400	61 200
Elintäkter	132 991	136 456
Övriga intäkter	19 382	30
	<u>2 232 821</u>	<u>2 206 143</u>

#### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Inköp varor och material	2 353	3 241
Hissar rep o underhåll	4 103	33 689
Serviceavtal	42 755	19 404
Rep inre	41 382	19 312
Rep yttre	0	6 197
Rep bostäder	13 511	44 351
Rep markytor och övrigt	14 782	4 419
El	277 414	334 224
Vatten	127 163	106 355
Renhållning	54 354	68 996
Snöröjning	0	5 344
Kabel TV	63 154	63 182
Försäkringar	38 099	39 011
Förvaltningsarvode LH	140 975	121 115
Ekonomisk förvaltning	66 693	68 314
Bevakning	1 471	0
Städ/fönsterputs	0	1 998
	<u>888 209</u>	<u>939 152</u>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier	3 882	7 023
Revisionsarvoden	16 134	15 874
Andra förvaltningskostnader	14 733	7 944
Konsultarvoden	203 274	3 750
Bankkostnader	4 827	5 605
Stämmokostnad	0	6 980
Div.övriga kostnader	48 933	10 299
	<u>291 783</u>	<u>57 475</u>

Q 25  
SJR



## Brf Uller 2

Org.nr. 769631-7317

### NOTER

Not 5	Personal	2020	2019
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar och sociala kostnader har utgått med följande belopp:		
	Styrelsen:		
	Arvode	<u>26 697</u>	<u>24 246</u>
		26 697	24 246
	Övriga:		
	Arvode	<u>3 996</u>	<u>2 997</u>
		3 996	2 997
	Sociala kostnader	7 026	5 219
	Summa styrelse och övriga	<u>37 719</u>	<u>32 462</u>

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Byggnad Ingående anskaffningsvärden	104 008 221	104 008 221
	Mark Ingående anskaffningsvärde	<u>30 150 001</u>	<u>30 150 001</u>
	Utgående anskaffningsvärden	134 158 222	134 158 222
	Ingående avskrivningar	-2 155 995	-1 115 913
	Årets avskrivningar	<u>-1 040 082</u>	<u>-1 040 082</u>
	Utgående avskrivningar	-3 196 077	-2 155 995
	Redovisat värde	130 962 145	132 002 227
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	31 000 000	31 000 000
	Byggnader	57 000 000	57 000 000

KS  
SJR

**Brf Uller 2**

Org.nr. 769631-7317

**NOTER****Not 7 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
<b>Förfaller inom 1 år</b>					
Danske bank	8640	0,450	2021-11-30	11 730 000	120 000
Swedbank	2950118261	1,360	2021-02-25	11 670 000	120 000
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>					
Swedbank	2950118303	1,830	2023-02-24	11 670 000	120 000
				<u>35 070 000</u>	<u>360 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					11 550 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					33 290 000

**Övriga noter**

<b>Not 8 Ställda säkerheter</b>			<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar			36 000 000	36 000 000

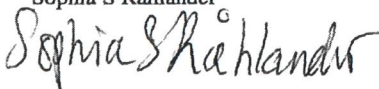
**Not 9 Definition av nyckeltal**

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.

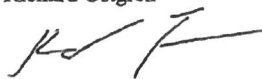
Malmö

22/4 2021

Sophia S Råhlander



Richard Östgren



Daniel Lövgren



Min revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2021

Boel Hansson  
Auktoriserad revisor

105



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Uller 2  
Org.nr. 769631-7317

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Uller 2 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

Våra 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 en 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. *RT*

## 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 Uller 2 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 revisionsd 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 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, 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Malmö den 23/4 2021

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor